



**TUGAS AKHIR – RC14 - 1501**

**ANALISIS NILAI PASAR TANAH PERUMAHAN  
KAWASAN INDUSTRI TUBAN (KIT) DENGAN  
METODE PENGEMBANGAN LAHAN**

**DEVI SANTI MAHARANI**  
NRP 3112 100 063

Dosen Pembimbing  
Ir. Retno Indryani, M.S.

**JURUSAN TEKNIK SIPIL**  
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan  
Institut Teknologi Sepuluh Nopember  
Surabaya 2017



**TUGAS AKHIR – RC14 - 1501**

**ANALISIS NILAI PASAR TANAH PERUMAHAN  
KAWASAN INDUSTRI TUBAN (KIT) DENGAN  
METODE PENGEMBANGAN LAHAN**

DEVI SANTI MAHARANI  
NRP 3112 100 063

Dosen Pembimbing  
Ir. Retno Indryani, M.S.

JURUSAN TEKNIK SIPIL  
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan  
Institut Teknologi Sepuluh Nopember  
Surabaya 2017



**FINAL PROJECT (RC14-1501)**

# **LAND MARKET VALUE ANALYSIS OF KAWASAN INDUSTRI TUBAN (KIT) RESIDENTIAL BY LAND DEVELOPMENT APPROACH**

**DEVI SANTI MAHARANI**  
**NRP 3112 100 063**

**Academic Supervisors**  
**Ir. Retno Indryani, M.S.**

**DEPARTMENT OF CIVIL ENGINEERING**  
**Faculty of Civil Engineering and Planning**  
**Institut Teknologi Sepuluh Nopember**  
**Surabaya 2017**

**ANALISIS NILAI PASAR TANAH PERUMAHAN  
KAWASAN INDUSTRI TUBAN (KIT) DENGAN  
METODE PENGEMBANGAN LAHAN**

**TUGAS AKHIR**

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat  
Memperoleh Gelar Sarjana Teknik**

**pada**

**Bidang Studi Struktur**

**Program Studi S-1 Jurusan Teknik Sipil**

**Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan**

**Institut Teknologi Sepuluh Nopember**

**Oleh:**

**DEVI SANTI MAHARANI**

**NRP. 3112 100 063**

**Disetujui oleh Pembimbing Tugas Akhir:**

**1. Ir. Retno Indryani, M.S**

**.....(Pembimbing I)**



**SURABAYA  
JANUARI, 2017**

# **ANALISIS NILAI PASAR TANAH PERUMAHAN KAWASAN INDUSTRI TUBAN (KIT) DENGAN METODE PENGEMBANGAN LAHAN**

**Nama Mahasiswa : Devi Santi Maharani**  
**NRP : 3112 100 063**  
**Jurusan : Teknik Sipil FTSP-ITS**  
**Dosen Pembimbing : Ir. Retno Indryani, M.S.**

## **Abstrak**

*Lahan perumahan Kawasan Industri Tuban cukup luas. Untuk melakukan estimasi nilai pasar lahan tersebut tidak mungkin menggunakan Metode Perbandingan Data Pasar, karena tidak ada data pembanding yang bisa digunakan. Metode yang lebih tepat adalah Metode Pengembangan Lahan atau Land Development Approach, yaitu metode penilaian tanah dengan cara mengasumsikan bagaimana tanah tersebut akan dikembangkan. Tugas akhir ini bertujuan untuk menganalisis nilai pada tanah Perumahan Kawasan Industri Tuban dengan metode Pengembangan Lahan.*

*Dasar analisis dari Metode Pengembangan Lahan adalah rencana pengembangan, dan pengembangan harus didasarkan pada Highest and Best Use tanah tersebut. Berdasarkan rencana pengembangan lahan, akan dihitung nilai pasar tanah dengan metode arus kas. Nilai pasar tanah diperoleh dengan cara mengurangi pendapatan kotor tanah dan properti dengan biaya pengembangan dan biaya-biaya yang berhubungan dengan pengembangan tanah. Dari hasil analisis diketahui indikasi nilai pasar tanah di Kawasan Industri Tuban yang akan dibangun menjadi perumahan sebesar Rp.299.917 per m<sup>2</sup>*

***Kata Kunci: Metode Arus Kas, Metode Pengembangan Lahan, Nilai Pasar Tanah***

# **LAND MARKET VALUE ANALYSIS OF KAWASAN INDUSTRI TUBAN (KIT) RESIDENTIAL BY LAND DEVELOPMENT APPROACH**

**Nama Mahasiswa : Devi Santi Maharani**  
**NRP : 3112 100 063**  
**Jurusan : Teknik Sipil FTSP-ITS**  
**Dosen Pembimbing : Ir. Retno Indryani, M.S.**

## **Abstract**

*The land of Kawasan Industri Tuban Residential is quite broad. It is impossible to estimate the Land Market Value using Market Data Comparison, because there is no comparative data can be used. Land Development Approach is more suitable method of estimating a broad land, land market value could be calculated by assuming how the land will be developed. This final project has aims to analyze the land market value of Kawasan Industri Tuban Residential by Land Development Approach.*

*Basic analysis of the Land Development Method is the development plan, and development should be based on the Highest and Best Use of the land. From the development plan, the land market value can be calculated by cash flow method. The land market value obtained by reducing gross development value of land and property with development cost and other costs related to the development of the land. The result of analysis shows the land market value of Kawasan Industri Tuban Residential by Rp.299.917/ m<sup>2</sup>.*

***Kata Kunci: Cash flow, Land Development Approach, Land Market Value***

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat rahmat, kasih dan bimbingan-Nya penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul “***Analisis Nilai Pasar Tanah Perumahan Kawasan Industri Tuban (KIT) Dengan Metode Pengembangan Lahan***” ini dengan baik dan tepat waktu.

Adapun Tugas Akhir ini dibuat dengan tujuan untuk memenuhi syarat kelulusan Program Studi S-1 Jurusan Teknik Sipil ITS Surabaya. Penulis berharap Tugas Akhir ini dapat memberikan kontribusi yang nyata dalam bidang ketekniksipilan.

Dalam kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan terima kasih kepada semua pihak yang telah berkontribusi atas terselesainya laporan Tugas Akhir ini, diantaranya :

1. Orang tua tercinta, khususnya Mama Lilik Devi A. atas segala dukungan dan doa yang telah diberikan.
2. Semua anggota keluarga, Mak, Caca, keluarga Gumbi di Jakarta, Papa sekeluarga yang telah memberikan semangat dan dukungan selama menjalani perkuliahan di Surabaya.
3. Ibu Ir. Retno Indryani, M.S. sebagai dosen pembimbing yang telah memberikan banyak arahan dan ilmu yang sangat bermanfaat.
4. Prof. Dr. Ir. H. Nadjadji Anwar, M.Sc. selaku dosen wali yang telah mendukung dan selalu mengarahkan selama menjalani perkuliahan.
5. Pak Tommy dan Mbak Tiara dari PT. Kawasan Industri Gresik yang telah membantu mengarahkan dalam penyelesaian Tugas Akhir ini dan memberikan data pengembangan perumahan KIT.
6. Keluarga 2012, khususnya Gumbi yang paling tahan banting. Arvin yang membantu memberikan data proyek untuk peneliti gunakan. Efte, Ivan, Panji, Indrajati yang selalu mendukung dan menemani keliling ke Tuban. Farok dan Woro yang selalu sabar mendengarkan keluh kesah penulis, Sony, Bernard,

teman-teman 0,9 lainnya, serta Keluarga Bahagia yang selalu memberi motivasi dan kiat-kiat tugas akhir.

7. Tiara, Priska, Agnes, seorang sarjana komputer, sarjana teknik, dan calon ibu dokter yang selalu menemani dan mendukung meskipun terpisah jauh.
8. Serta seluruh pihak yang menyempatkan hadir pada Seminar Tugas Akhir penulis.

Penulis menyadari bahwa tugas akhir ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, kritik dan saran sangat diharapkan untuk pengembangan selanjutnya. Akhir kata, semoga tugas akhir ini bermanfaat bagi generasi berikutnya.

Surabaya, Januari 2017

Penulis



## DAFTAR ISI

Halaman Judul .....	i
<b>Title Page .....</b>	<b>ii</b>
Lembar Pengesahan.....	iii
Abstrak .....	iv
Abstract .....	v
Kata Pengantar.....	vi
Daftar Isi.....	viii
Daftar Gambar .....	xi
Daftar Tabel .....	xii
Daftar Lampiran .....	xiv
 BAB I PENDAHULUAN .....	 1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	2
1.3 Tujuan Penelitian.....	2
1.4 Batasan Masalah .....	3
1.5 Manfaat Penelitian.....	3
1.6 Sistematika Penulisan.....	3
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	 5
2.1 Pengertian Tanah .....	5
2.2 Pengertian Nilai Pasar Tanah .....	5
2.3 Tujuan dan Penggunaan Penilaian Tanah.....	7
2.4 Penilaian Properti dan Tanah.....	7
2.5 Metode Penilaian Tanah .....	9
2.5.1 Metode Perbandingan Data Pasar .....	10
2.5.2 Metode Ekstraksi .....	12
2.5.3 Metode Alokasi Biaya.....	12
2.5.4 Metode Tanah Residual (Kapitalisasi Langsung) .....	12
2.5.5 Kapitalisasi Sewa Dasar ( <i>Ground Rent Capitalization</i> )...	13
2.5.6 Metode Pengembangan Lahan ( <i>Land Development Approach</i> ) .....	13

2.6 Perencanaan Biaya .....	15
2.6.1 Biaya Konstruksi Berdasarkan Harga Satuan Per m <sup>2</sup> Bangunan .....	15
2.6.2 Ketentuan Perpajakan .....	17
2.6.3 Biaya <i>Overhead</i> .....	18
2.7 Penelitian Terdahulu.....	18
 BAB III METODOLOGI .....	19
3.1 Konsep Penelitian.....	19
3.2 Variabel Penelitian .....	19
3.3 Data Penelitian .....	20
3.4 Analisa Data .....	20
3.5 Langkah Penelitian .....	21
 BAB IV ANALISA DAN PEMBAHASAN .....	25
4.1 Gambaran Umum Objek Penelitian.....	25
4.1.1 Deskripsi Kabupaten.....	25
4.2 Analisis Pasar Perumahan .....	27
4.2.1 Kondisi dan Prospek Perumahan .....	27
4.2.2 Identifikasi Kompetitor atau Properti Pembanding .....	28
4.3 Analisis Pengembangan Lahan Perumahan.....	32
4.3.1 Rencana Pengembangan Lahan .....	32
4.3.1.1 Penataan Rumah.....	33
4.3.1.2 Fasilitas Penunjang.....	34
4.3.1.3 Utilitas Jalan & Saluran.....	37
4.3.1.4 Jadwal Pengembangan .....	39
4.3.2 Analisis Pendapatan .....	42
4.3.2.1 Harga Jual Rumah .....	42
4.3.2.2 Estimasi Pendapatan.....	54
4.3.3 Analisis Biaya Pengembangan.....	56
4.3.3.1 Biaya Konstruksi.....	56
4.3.3.2 Biaya <i>Cut &amp; Fill</i> .....	61
4.3.3.3 Biaya Perizinan .....	62
4.3.3.4 Biaya Pemasaran .....	62
4.3.3.5 Biaya <i>Overhead</i> .....	63

4.3.3.6 Rekapitulasi Biaya Pengembangan .....	64
4.3.3.7 Keuntungan Pengembang .....	66
4.4 Indikasi Nilai Pasar Tanah.....	67
 BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....	 69
5.1 Kesimpulan.....	69
5.2 Saran.....	69
 <b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	 <b>71</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>73</b>
<b>BIODATA PENULIS .....</b>	<b>xv</b>

## DAFTAR GAMBAR

1.1 Rencana Pengembangan Kawasan Industri Tuban.....	1
2.1 Proses Penilaian Properti.....	8
2.2 Ilustrasi <i>Land Development Analysis</i> .....	14
3.1 <i>Flowchart</i> Langkah Penelitian .....	23
4.1 Kondisi Sekitar Kawasan Industri Tuban.....	25
4.2 Jalan Utama Kawasan Industri Tuban.....	26
4.3 Kondisi Sekitar Lahan KIT .....	26
4.4 Penataan Rumah Berdasarkan Tipe Bangunan.....	35
4.5 Persebaran Gerbang Perumahan.....	35
4.6 Persebaran Ruang Terbuka Hijau dan Fasilitas Olahraga .....	36
4.7 Perspektif Masjid.....	36
4.8 Perspektif Asrama .....	37
4.9 Gedung TK & SD.....	38
4.10 Potongan Jalan.....	39
4.11 Rencana Saluran Drainase.....	39

## DAFTAR TABEL

2.1 Faktor Perkalian Tinggi Lantai .....	16
2.2 Prosentase Biaya Pekerjaan Non Standar .....	16
3.1 Variabel Penelitian .....	19
3.2 Data Penelitian.....	20
4.1 Luas Wilayah Desa Menurut Penggunaan Tanah (Ha) Di Wilayah Kecamatan Jenu Tahun 2015 .....	28
4.2 Data Rumah Perumahan KIT .....	34
4.3 Tahap Pembangunan Perumahan KIT .....	39
4.4 Rencana Pembangunan Perumahan KIT .....	40
4.5 Rencana Penjualan Perumahan KIT Berdasarkan Unit Rumah41	
4.6 Rencana Penjualan Perumahan KIT Berdasarkan Tipe Rumah41	
4.7 Perhitungan Perbandingan Data Pasar Rumah Tipe 42 .....	43
4.8 Perhitungan Perbandingan Data Pasar Rumah Tipe 52 .....	46
4.9 Perhitungan Perbandingan Data Pasar Rumah Tipe 60 .....	49
4.10 Perhitungan Perbandingan Data Pasar Rumah Tipe 80 .....	52
4.11 Perhitungan Kenaikan Harga Jual Rumah Per Tahun (dalam Rupiah) .....	55
4.12 Pendapatan Per Tahun Perumahan KIT (dalam Rupiah).....	55
4.13 Biaya Konstruksi Rumah.....	56
4.14 Perhitungan Kenaikan Biaya Konstruksi Rumah Per Tahun (dalam Rupiah) .....	57
4.15 Total Biaya Konstruksi Rumah Per Tahun (dalam Rupiah)	57
4.16 Standar Harga Satuan Bangunan Gedung Negara Kabupaten Tuban Tahun 2016.....	59
4.17 Biaya Standar Fasilitas Penunjang .....	59
4.18 150% Biaya Standar Fasilitas Penunjang .....	60
4.19 Biaya Non-Standar Fasilitas Penunjang .....	60
4.20 Total Biaya Konstruksi Fisik Fasilitas Penunjang (dalam Rupiah) .....	61
4.21 Perhitungan Kenaikan Biaya Konstruksi Fasilitas Penunjang Per Tahun (dalam Rupiah).....	61
4.22 Biaya Cut and Fill per $m^2$ .....	62

4.23 Biaya Pemasaran Perumahan KIT (dalam Rupiah).....	63
4.24 Biaya <i>Overhead</i> Perumahan KIT (dalam Rupiah) .....	63
4.25 Rekapitulasi Biaya Pengembangan Perumahan KIT (dalam Rupiah) .....	65
4.26 Keuntungan Pengembang Perumahan KIT (dalam Rupiah)	66
4.27 Perhitungan Arus Kas Indikasi Nilai Pasar Tanah Perumahan KIT .....	68

## **DAFTAR LAMPIRAN**

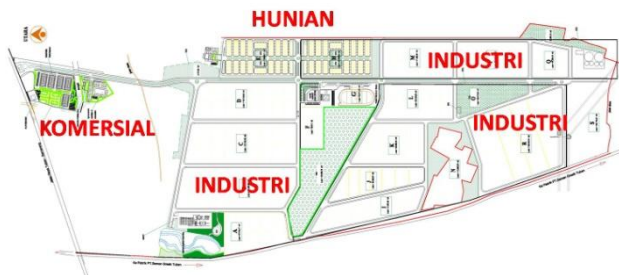
Lampiran 1: Rencana Anggaran Biaya Perumahan KIT .....	73
Lampiran 2: Gambar Perencanaan Pengembang.....	85
Lampiran 3: Data dari Brosur Properti Pembanding .....	90

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Seiring dengan perkembangan jaman, pertumbuhan penduduk beserta aktifitas kota dan kabupaten juga semakin meningkat. Hal tersebut juga mengakibatkan meningkatnya permintaan lahan sebagai wadah untuk menampung aktivitas masyarakat yang ada. Lahan memiliki peranan penting dalam pengelolaan kabupaten atau kota. Oleh karena itu perlu dioptimalisasikan dan diketahui nilai pasarnya agar dapat digunakan lebih lanjut dalam menentukan harga jual atau sewa, sesuai properti yang akan dibangun. Nilai pasar merupakan prakiraan jumlah uang pada tanggal penilaian suatu aset yang digunakan untuk transaksi jual beli atau penukaran suatu properti. Selain untuk menentukan harga jual atau sewa, nilai pasar pada lahan dapat digunakan pengembang untuk mengetahui besarnya aset yang dimiliki, dan juga dapat dimanfaatkan menjadi nilai likuidasi maupun agunan.



**Gambar 1.1** Rencana Pengembangan Kawasan Industri Tuban  
(sumber: P.T. Kawasan Industri Gresik)

Di sisi timur Kawasan Industri Tuban terdapat lahan kosong berpotensi dikembangkan menjadi suatu kawasan hunian. Lahan yang tersedia untuk perumahan ini cukup luas dan sulit dicari data pembandingnya karena tidak ada luasan tanah yang



serupa dengan karakter-karakter tanah yang akan dinilai. Oleh karena itu metode-metode yang biasa dipakai seperti metode Perbandingan Data Pasar tidak dapat digunakan. Metode yang lebih tepat digunakan untuk penilaian ini adalah metode Pengembangan Lahan atau *Land Development Approach*, dimana penentuan nilai pasar tanah dilakukan dengan cara membuat asumsi rencana bagaimana lahan tersebut akan dikembangkan, seperti rencana penjualan, *discount rate*, dan biaya pengembangannya. Selain cocok dipakai pada lahan yang luas, metode ini akan menghasilkan estimasi nilai yang lebih tepat dibanding metode yang lain karena perhitungan akhir menggunakan sistem arus kas, dimana nilai pasar tanah diperoleh dengan cara mengurangi harga jual hasil pengembangan tanah dengan biaya pengembangan tanah itu sendiri, beserta keuntungannya.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan, maka rumusan masalah yang ada adalah bagaimanakah cara estimasi nilai pasar tanah yang terletak pada Kawasan Industri Tuban dengan menggunakan metode Pengembangan Lahan (*Land Development Approach*)?

## **1.3 Tujuan**

Secara garis besar, tujuan dari penyusunan tugas akhir ini adalah melakukan analisis indikasi nilai pasar tanah di Kawasan Industri Tuban yang akan dibangun perumahan berdasarkan metode Pengembangan Lahan.

#### **1.4 Batasan Masalah**

Batasan masalah yang ada dalam penyusunan tugas akhir ini adalah :

1. Analisis sudah melalui proses HBU dan diputuskan akan dibangun perumahan.
2. Rencana pengembangan didasarkan pada perencanaan yang sudah dilakukan oleh pengembang.
3. Data tipe rumah, serta biaya pembangunan rumah, fasilitas jalan lingkungan dan saluran air didapat dari PT. Kawasan Industri Gresik.

#### **1.5 Manfaat**

Manfaat yang diperoleh dari penyusunan tugas akhir ini adalah sebagai berikut:

1. Menjadi bahan pertimbangan dan masukan bagi pemilik properti perumahan Kawasan Industri Tuban dalam hal estimasi nilai tanah.
2. Menambah pengetahuan terkait penilaian tanah dengan metode Pengembangan Lahan (*Land Development Approach*), terutama saat tidak ada data yang sebanding.

#### **1.6 Sistematika Penulisan**

Dalam penyusunan laporan Tugas Akhir ini terdiri dari lima hal pokok:

1. Bab I berisi tentang pendahuluan, yang memuat latar belakang, rumusan masalah, tujuan, batasan masalah, manfaat, dan sistematika penulisan.
2. Bab II merupakan tinjauan pustaka yang memuat teori dasar sebagai acuan pelaksanaan tugas akhir.
3. Bab III berisi metodologi yang memuat konsep penelitian, variabel penelitian, data penelitian, dan langkah penelitian dari tugas akhir.
4. Bab IV berisi analisis dan pembahasan yang terdiri dari gambaran umum objek penelitian, analisis pasar perumahan,

analisis pengembangan lahan perumahan, dan perhitungan indikasi nilai pasar tanah.

5. Bab V berisi kesimpulan mengenai hasil indikasi nilai pasar tanah dan juga saran yang bertujuan untuk memperbaiki laporan tugas akhir ini.

Untuk melengkapi kebutuhan analisis dan data, disertakan lampiran data penunjang yang digunakan dalam penelitian.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Pengertian Tanah**

Tanah merupakan sumber daya alam yang mempunyai peranan dalam berbagai segi kehidupan manusia, yaitu sebagai tempat dan ruang untuk hidup dan berusaha, untuk mendukung vegetasi alam yang manfaatnya sangat diperlukan oleh manusia dan sebagai wadah bahan mineral, logam, bahan bakar fosil dan sebagainya untuk keperluan manusia (Soemadi, 1994).

Menurut Hidajati dan Harjanto (2015: 81), tanah dapat berupa tanah mentah dan tanah yang sudah terbangun. Tanah mentah dapat dibedakan lagi menurut 3 (tiga) kriteria sebagai berikut:

- Kondisi tanah, tanah dibedakan menjadi tanah yang belum dikembangkan dan tanah pertanian
- Lokasi tanah, tanah dibedakan menjadi tanah yang berlokasi di perkotaan, pinggir kota, dan pedesaan.
- Kegunaan tanah, tanah dibedakan menjadi tanah yang potensial untuk dikembangkan sebagai perumahan, komersial, industri, pertanian ataupun kegunaan khusus lainnya.

#### **2.2 Pengertian Nilai Pasar Tanah**

Nilai adalah suatu konsep ekonomi yang merujuk pada hubungan finansial barang dan jasa untuk dibeli dan mereka yang membeli dan menjualnya. Nilai sangat dipengaruhi oleh faktor sosial, ekonomi, politik, dan faktor fisik barang atau jasa itu sendiri. Nilai merupakan prakiraan manfaat ekonomi atas barang dan jasa pada suatu waktu tertentu.

Nilai pasar merupakan estimasi sejumlah uang pada tanggal penilaian, yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu properti, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi

bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, di mana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan (SPI 2013). Sedangkan nilai pasar (*Market Value*) menurut SPI 2013 merupakan nilai yang sering disebut dalam berbagai kepentingan ekonomi. Nilai Pasar dianggap dan dipercaya sebagai nilai yang menggambarkan potensi terkini dan riil pada suatu aset.

Nilai tanah (*land value*) dapat diartikan dalam beberapa pengertian:

- Nilai tanah merupakan perwujudan dari kemampuan sehubungan dengan pemanfaatan dan penggunaan tanah (Berry, 1993).
- Nilai tanah adalah suatu pengukuran yang didasarkan kepada kemampuan tanah secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktifitas dan strategi ekonomisnya (Supriyanto, 1999).
- Nilai tanah adalah perwujudan dari kemampuan tanah sehubungan dengan pemanfaatan dan penggunaan tanah, dimana penentuan nilai tanahnya tidak terlepas dari nilai keseluruhan tanah dimana tanah itu berlokasi (Sujarto, 1986).

Sedangkan Menurut Northam (1975) terdapat dua buah pengertian tentang nilai tanah:

- Nilai pasar (*market value*) yaitu harga jual beli tanah yang terjadi pada suatu waktu tertentu.
- Nilai taksiran (*assessed value*) yaitu nilai yang diestimasi oleh seorang penilai. Nilai pasar merupakan data dasar bagi *assessed value*.

Menurut Hidajati dan Harjanto (2015: 88—91), terdapat beberapa karakteristik fisik yang mempengaruhi nilai tanah, yaitu ukuran dan bentuk, pengaruh tanah sudut, *plottage*, akses tanah, topografi, utilitas, pengembangan tapak, lokasi dan lingkungan.

Berdasar dari beberapa pengertian yang ada, dapat disimpulkan bahwa nilai pasar tanah merupakan estimasi nilai

dalam bentuk jumlah uang pada saat tanggal penilaian, yang diukur berdasarkan pemanfaatan dan penggunaan tanah yang akan dinilai.

### **2.3 Tujuan dan Penggunaan Penilaian Tanah**

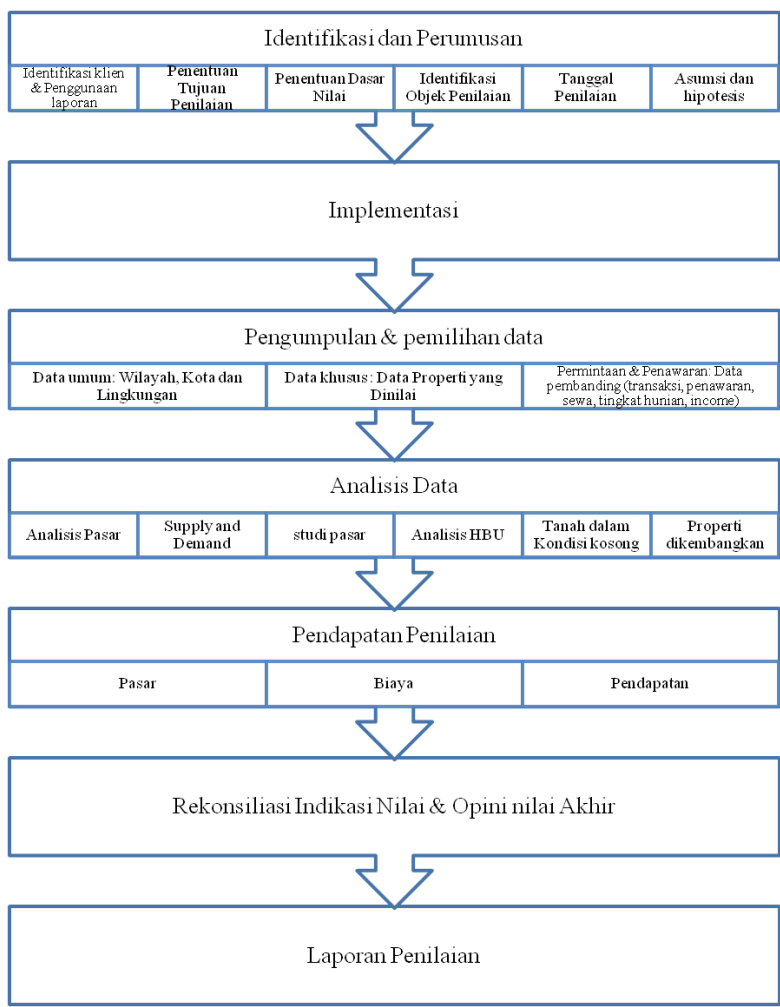
Menurut Harjanto dan Hidayati (2015), terdapat berbagai macam alasan seorang penilai melakukan penilaian:

1. Pemilik ingin menjual Properti
2. Pemilik ingin mengetahui berapa nilai dari properti
3. Pembeli ingin menaksir nilai properti
4. Pemegang saham ingin mengetahui proporsi kepemilikan saham atas aset secara keseluruhan
5. Penilaian aset properti untuk sebuah perusahaan
6. Nilai ganti untuk asuransi
7. Kerugian akibat pengusuran properti oleh pemerintah
8. Pembagian warisan
9. Kredit
10. Pembangunan Tanah
11. Penilaian statuta untuk penentuan PPh, NJOP-PBB dan NPOP-BPHTB

Dalam hal ini, tujuan dari penilaian tanah sendiri dapat berupa kebutuhan untuk mengetahui nilai tanah sebagai aset, nilai jual & sewa lahan, serta nilai pembangunan lahan tersebut.

### **2.4 Penilaian Properti dan Tanah**

Menurut SPI (2013: KPUP-2) properti adalah konsep hukum yang mencakup kepentingan hak dan manfaat yang berkaitan dengan suatu kepemilikan. Terdapat proses penilaian properti menurut SPI 2013, dapat dilihat pada gambar 2.1.



**Gambar 2.1** Proses Penilaian Properti

Terdapat 4 prinsip penilaian tanah menurut Eckert (1990), yaitu:

- *Supply and Demand*: kekuatan penawaran dan permintaan tanah mempengaruhi harga jual karena jumlah luas tanah tidak dapat secara otomatis ditambah, sedangkan kebutuhan sebagai tempat tinggal dan tempat usaha makin meningkat
- *Highest and the Best Use*: Karena meningkatnya kebutuhan, tanah dituntut untuk digunakan semaksimal mungkin. Penggunaan tertinggi dan terbaik mempengaruhi nilai tanah terutama jika dikembangkan menjadi properti yang sesuai dengan kebutuhan di masa itu.
- *Surplus Productivity*: merupakan suatu prinsip dimana tanah akan memberikan keuntungan tertentu, karena nilai tanah merupakan sisa keuntungan pengembangan properti di atas tanah itu sendiri
- *Change and Anticipation*: nilai tanah akan selalu berubah dan dapat diartikan sebagai nilai saat ini yang diproyeksikan pada keuntungan pengembangan yang akan datang.

Menurut Supardi, Basuki, dan Mukminin (2010: 117), secara umum, kondisi tanah yang akan dinilai dibagi menjadi 4 (empat) kategori:

- Tanah mentah yang belum siap dibangun.
- Tanah matang yang siap dibangun.
- Tanah matang didirikan bangunan, yang akan dikembangkan sesuai dengan penggunaan yang tertinggi dan terbaik.
- Tanah matang didirikan bangunan yang telah sesuai dengan penggunaan yang tertinggi dan terbaik.

## 2.5 Metode Penilaian Tanah

Terdapat beberapa teknik atau prosedur yang digunakan untuk menilai tanah, yaitu:

- Metode Perbandingan Data Pasar (*Market Data Approach*)
- Metode Ekstraksi



- Metode Alokasi biaya (*Cost Allocation*)
- Teknik Tanah Residual (Kapitalisasi Langsung)
- Kapitalisasi Sewa Dasar (*Ground Rent Capitalization*)
- Metode Pengembangan Tanah (*Land Development Approach*).

Menurut Harjanto dan Hidayati (2015: 113), keenam prosedur itu diturunkan dari ketiga dasar pendekatan nilai, yaitu Perbandingan Data Pasar, Pendekatan Biaya, serta Pendekatan Pendapatan. Metode Perbandingan Data Pasar dan Kapitalisasi Sewa Dasar dapat langsung diterapkan dalam penilaian tanah, metode Ekstraksi dan Alokasi merupakan pencerminan pendekatan Perbandingan Data Pasar dan Biaya, sedangkan Teknik Tanah Residual dan Pengembangan Tanah didasarkan pada pendekatan Pendapatan dan Biaya.

### **2.5.1 Metode Perbandingan Data Pasar (*Market Data Approach*)**

Merupakan suatu pendekatan penilaian yang dilakukan dengan cara membandingkan antara properti yang akan dinilai dengan properti - properti pembanding yang telah diketahui karakteristik dan nilainya. Ada beberapa hal yang sering dipertimbangkan dalam pendekatan perbandingan harga pasar yaitu jenis hak yang melekat pada properti, kondisi penjualan, kondisi pasar, lokasi, karakteristik fisik, dan karakteristik-karakteristik lainnya. Menurut KJPP Tri, Santi dan Rekan (2011), penilai harus mendapat 3 atau lebih data banding yang telah terjual atau sedang ditawarkan untuk dijual yang sejenis terhadap properti yang akan dinilai, dengan syarat:

- Data transaksi jual beli belum lama berlangsung
- Harus punya kesamaan dalam hal peruntukan, bentuk tanah, lokasi yang sejenis, sifat-sifat fisik & sosial, ukuran/luas, serta cara jual beli.

Harga Jual Tanah yang sebanding +/- penyesuaian = Indikasi Nilai Tanah

Ada 3 metode untuk melakukan penyesuaian, antara lain:

1. Metode Tambah Kurang

Penyesuaian dilakukan dengan cara membandingkan langsung semua faktor yang mempengaruhi nilai, dan menganalisa lebih dan kurang dari data pembanding yang ada. Metode ini dapat menghasilkan nilai yang akurat jika objek yang dinilai punya banyak faktor kesamaan dengan data pembanding yang tersedia.

2. Metode Jumlah Rupiah

Penyesuaian dilakukan dengan cara menganalisa terlebih dahulu faktor-faktor yang akan mempengaruhi nilai (misalnya: lokasi, ukuran tanah, mutu bangunan, dll). Faktor-faktor ini yang nantinya digunakan untuk menghitung penyesuaian antara properti yang dinilai dengan properti pembanding yang tersedia. Jika properti yang dinilai mempunyai faktor lebih dari pembanding maka penyesuaiannya positif (+), sedangkan jika properti yang dinilai mempunyai faktor kurang dari pembanding, maka penyesuaiannya negatif (-). Penyesuaian dilakukan dengan satuan sejumlah besaran rupiah (besaran mata uang). Kemudian penyesuaian positif dan negatif dijumlah seluruhnya, lalu menghasilkan nilai indikasi properti yang dinilai.

3. Metode Index / Presentase

Metode ini sama dengan Metode Jumlah Rupiah, yaitu dengan menganalisa terlebih dahulu faktor-faktor yang akan mempengaruhi nilai, kemudian digunakan untuk menghitung penyesuaian dengan data pembanding yang ada. Jika properti yang dinilai mempunyai faktor lebih dari pembanding maka penyesuaiannya positif (+ %), sedangkan jika properti yang dinilai mempunyai faktor kurang dari pembanding, maka penyesuaiannya negatif (-%). Penyesuaian dilakukan dalam bentuk presentase, kemudian dijumlahkan seluruhnya, lalu menghasilkan nilai indikasi properti yang dinilai.

### **2.5.2 Metode Ekstraksi**

Metode ini digunakan untuk mendapatkan nilai tanah dari properti yang berada di pedalaman, dan pengembangannya memberikan kontribusi yang kecil terhadap nilai total properti. Berdasarkan Supardi, Basuki, dan Mukminin (2010: 120), indikasi harga diperoleh dari pengurangan harga penjual properti yang sudah dikembangkan dengan perencanaan nilai pengembangan serta depresiasinya.

### **2.5.3 Metode Alokasi biaya (*Cost Allocation*)**

Metode ini jarang digunakan di Indonesia karena menggunakan rasio dari nilai tanah terhadap nilai properti untuk jenis tertentu dan pada lokasi tertentu, selain itu tidak menghasilkan nilai indikasi tetapi cenderung digunakan untuk memberikan nilai tanah ketika jumlah dari penjualan tanah kosong tidak mencukupi. Berdasarkan Supardi, Basuki, dan Mukminin (2010: 120), Rasio alokasi dapat diperoleh dari kantor pajak, pola yang diidentifikasi dalam waktu tertentu dalam suatu area, atau konsultasi dengan pengembang yang menjual properti yang dapat mendapatkan rasio berdasarkan biaya mereka.

### **2.5.4 Teknik Tanah Residual (*Kapitalisasi Langsung*)**

Metode ini digunakan ketika data penjualan tanah kosong kurang tersedia, dan biasanya digunakan untuk properti yang menghasilkan pendapatan yang bersifat lebih rumit (hotel, perkantoran). Akan tetapi, metode ini hanya dapat digunakan untuk properti yg sudah mapan dan dalam keadaan perekonomian yang stabil, serta menghasilkan pendapatan yang tetap secara terus menerus pada jangka waktu yang sangat lama. Berdasarkan Prawoto (2015:477), untuk menerapkan teknik ini, penilai harus menentukan properti yang akan dikembangkan sesuai *Highest and Best use*, kemudian estimasi *Net Operating Income* (NOI)

dengan data pasar. Kemudian menghitung dengan *cap-rate* untuk tanah, untuk mengetahui nilai estimasi tanahnya.

### **2.5.5 Kapitalisasi Sewa Dasar (*Ground Rent Capitalization*)**

Metode ini digunakan untuk menghasilkan nilai tanah dari hasil pengkapitalisasian. Berdasarkan Prawoto (2015:478), nilai tanah tersebut didapat dari perkalian pendapatan bersih operasional yang didapat dari sewa tanah, dan *capitalization rate*

### **2.5.6 Metode Pengembangan Lahan (*Land Development Approach*)**

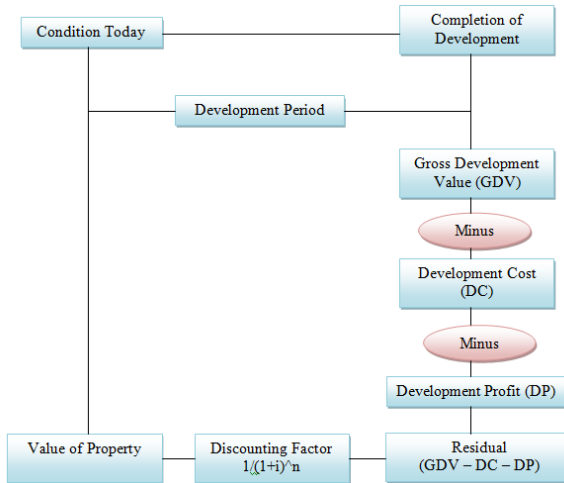
Metode pengembangan lahan merupakan metode penilaian dengan cara mengasumsikan bagaimana tanah tersebut akan dikembangkan. Metode ini juga sering disebut *Discounted Cash Flow* (DCF), dimana mengacu pada teknik penilaian menggunakan arus kas yang termasuk pada pendekatan pendapatan dalam penilaian properti. Terdapat beberapa kriteria suatu tanah dapat dinilai dengan metode ini:

- Digunakan bila tanah terletak di daerah berkembang.
- Data harga pasar sulit diperoleh
- Data harga jual dari tanah yang dikembangkan dapat diperoleh
- Memiliki potensi untuk dikembangkan sebagai daerah pemukiman, pertokoan atau perindustrian.
- Tanah harus terletak pada daerah yang relatif ideal dan memiliki aksesibilitas yang baik.

Dasar analisis dari metode pengembangan lahan adalah bahwa sudah ada *Masterplan*/rencana pengembangan lahan, dan pengembangan harus didasarkan kepada *Highest and Best Use* tanah tersebut (Prawoto, 2015). Dengan pendekatan ini digunakan asumsi-asumsi berupa rencana penjualan, dan *discount rate*, yang dapat menyebabkan kesalahan dalam melakukan penilaian tanah. Saat asumsi-asumsi yang dibutuhkan sudah didapat, nilai tanah

dapat dihitung menggunakan metode arus kas. Nilai pasar tanah dapat diperoleh dengan cara mengurangi pendapatan kotor tanah dan properti dengan biaya pengembangan dan biaya-biaya yang berhubungan dengan pengembangan tanah.

Berikut ilustrasi dari metode Land Development (Prawoto, 2015):



**Gambar 2.2** Ilustrasi *Land Development Analysis*

Penjelasan ilustrasi diatas adalah sebagai berikut:

- GDV atau *Gross Development Value* merupakan nilai estimasi yang didapat dari program penjualan.
- DC atau *Development Cost* merupakan nilai yang didapat dari biaya pengembangan.
- *Development Profit* merupakan keuntungan *developer*.
- *Residual Value* merupakan hasil pengurangan GDV, DC dan DP. Sudah berbentuk nilai pasar tanah.
- *Discounting factor* merupakan bilangan yang dipakai untuk mengalikan suatu jumlah nilai dimasa yang akan datang untuk menjadi nilai sekarang.

Dihitung menggunakan rumus:

$$Discount\ Factor = \frac{1}{(1+i)^n}$$

Dimana:

$i$  = *discount rate* / tingkat bunga.

$n$  = tahun ke- $n$

- *Value of Property* merupakan nilai pasar tanah yang dicari.

Terdapat langkah standar penerapan menganalisis menggunakan metode Pengembangan Tanah, dikerjakan sistematis (Supardi, dkk, 2012):

1. *Highest and the Best Use* (HBU)
2. Hipotesis jenis, spesifikasi, dan kuantitas produk yg akan dikembangkan
3. Menentukan jangka waktu dan biaya pengembangan (investasi)
4. Memperkirakan proyeksi tingkat penjualan dan harga jual pada masing-masing penggunaan dan simulasi.
5. Menghitung pendapatan penjualan.
6. Menghitung biaya operasional dan proyeksinya
7. Menentukan tingkat keuntungan/kerugian
8. Menentukan tingkat diskonto
9. Estimasi nilai pasar mentah

## 2.6 Perencanaan Biaya

### 2.6.1. Biaya Konstruksi Berdasarkan Harga Satuan per m<sup>2</sup> Bangunan

Perhitungan biaya bangunan dan konstruksi dapat dilakukan dengan harga satuan per m<sup>2</sup> bangunan (Juwana, 2005). Harga satuan per m<sup>2</sup> bangunan ditentukan oleh Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah (Kimpraswil) atau Departemen Pekerjaan Umum. Besarnya tergantung propinsi/kabupaten/kota. Biaya konstruksi terdiri dari biaya standar dan non standar.

Harga satuan tertinggi rata-rata per-m<sup>2</sup> bangunan gedung adalah didasarkan pada harga satuan lantai dasar tertinggi per-m<sup>2</sup> untuk bangunan gedung bertingkat. Biaya standar didapat dari harga satuan tertinggi rata-rata per-m<sup>2</sup> dikalikan dengan koefisien/faktor pengali untuk jumlah lantai yang bersangkutan seperti dapat dilihat pada tabel 2.1.

**Tabel 2. 1** Faktor Perkalian Tinggi Lantai

<b>Jumlah Lantai Bangunan</b>	<b>Harga Satuan per m<sup>2</sup> Tertinggi</b>
Bangunan 2 lantai	1,090 standar harga gedung bertingkat
Bangunan 3 lantai	1,120 standar harga gedung bertingkat
Bangunan 4 lantai	1,135 standar harga gedung bertingkat
Bangunan 5 lantai	1,162 standar harga gedung bertingkat
Bangunan 6 lantai	1,197 standar harga gedung bertingkat
Bangunan 7 lantai	1,236 standar harga gedung bertingkat
Bangunan 8 lantai	1,265 standar harga gedung bertingkat

*Sumber : Permen PU Nomor 45, 2007*

Total biaya pekerjaan non-standar maksimum sebesar 150% dari total biaya pekerjaan standar bangunan gedung negara yang bersangkutan, yang dalam penyusunan anggarannya, perinciannya antara lain dapat berpedoman pada prosentase dapat dilihat pada Tabel 2.2.

**Tabel 2. 2** Prosentase Biaya Pekerjaan Non Standar

<b>Jenis Pekerjaan</b>	<b>Prosentase</b>
Alat Pengkondisian Udara	10-20% dari X
Elevator/Escalator	8-12% dari X
Tata Suara (Sound System)	3-6% dari X
Telepon dan PABX	3-6% dari X
Instalasi IT (Informasi & Teknologi)	6-11% dari X
Elektrikal (termasuk genset)	7-12% dari X

Sistem Proteksi Kebakaran	7-12% dari X
Sistem Penangkal Petir Khusus	2-5% dari X
Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL)	2-4% dari X
Interior (termasuk furniture)	15-25% dari X
Gas Pembakaran	1-2% dari X
Gas Medis	2-4% dari X
Pencegahan Bahaya Rayap	1-3% dari X
Pondasi dalam	7-12% dari X
Fasilitas penyandang cacat & kebutuhan khusus	3-8% dari X
Sarana/Prasarana Lingkungan	3-8% dari X
Basement (per m2)	120% dari Y
Peningkatan Mutu *)	15-30% dari Z

Catatan :

\*) = peningkatan mutu termasuk peningkatan penampilan arsitektur dan peningkatan struktur terhadap aspek keselamatan bangunan, hanya dapat dilakukan dengan memberikan penjelasan yang secara teknis dapat diterima dan harus mendapatkan rekomendasi dari Instansi teknis.

X = total biaya konstruksi fisik pekerjaan standar.

Y = Standar Harga Satuan Tertinggi per m<sup>2</sup>.

Z = total biaya komponen pekerjaan yang ditingkatkan mutunya

*Sumber : Permen PU Nomor 45, 2007*

## 2.6.2. Ketentuan Perpajakan

Pajak properti merupakan pajak yang dikenakan oleh pemerintah (Prawoto, 2015). Besarnya tarif Pajak Bumi dan Bangunan berdasarkan UU no 12/1985 yang telah diubah dengan UU Nomor 12/1997 tentang PBB adalah 5% x 40% dari NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) bumi dan bangunan. Pajak ini digunakan untuk pembelian tanah dari pemerintah. Sedangkan pajak yang digunakan untuk menjual properti kepada konsumen, dikenakan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) 10% dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) 5%



### 2.6.3. Biaya *Overhead*

Biaya *overhead* yang dimaksud merupakan biaya yang tidak secara langsung berhubungan dengan konstruksi tetapi harus ada dan tidak dapat dilepaskan dari proyek tersebut. Beberapa contoh biaya overhead:

- Biaya tak terduga seperti bencana alam.
- Biaya administrasi.
- Biaya perijinan.

## 2.7 Penelitian Terdahulu

Putra (2006), meneliti tentang Analisa Nilai Pasar Tanah Dengan Metode Pengembangan Lahan Studi Kasus Perumahan Puri Karang Asem Malang. Nilai pasar ini diperoleh dengan mereduksi harga pokok penjualan tanah dengan biaya-biaya yang diperlukan dalam pematangan tanah. Dari analisa HBU diperoleh hasil bahwa penggunaan lahan yang paling layak adalah sebagai perumahan mewah.

Reski (2014), meneliti tentang Penilaian Aset Menggunakan *Land Development Analysis* (Studi Di Jalan Bay Pass, Kabupaten Kolaka, Provinsi Sulawesi Tenggara). Dengan analisis pengembangan lahan, nilai pasar tanah diperoleh menggunakan DCF. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menentukan alternatif penggunaan tertinggi dan terbaik pada lahan yang tersedia milik Kabupaten Nort Bolaang Mongondow.

Prayogo (2015), meneliti tentang Penilaian Aset Tanah Pt. XYZ Land Development Analysis di Kota Semarang. indikasi nilai pasar tanah yang dihasilkan menggunakan pendekatan data pasar dan indikasi nilai pasar tanah yang dihasilkan menggunakan pendekatan pendapatan dengan teknik *Land Development Analysis* (LDA).

## BAB III METODOLOGI

### 3.1 Konsep Penelitian

Pada Tugas Akhir ini, yang diambil sebagai obyek penelitian adalah Perumahan Kawasan Industri Tuban (KIT) yang berada di Tuban. Metode yang digunakan pada tugas akhir ini adalah metode Pengembangan Tanah (*Land Development Approach*) yang meliputi rencana pengembangan lahan, penentuan rencana penjualan dan biaya pengembangannya, serta estimasi nilai pasar tanah.

### 3.2 Variabel Penelitian

Variabel penelitian beserta indikator dan metode/ analisa disajikan pada tabel 3.1.

**Tabel 3. 1** Variabel Penelitian

Variabel	Indikator	Keterangan
Pendapatan	Pendapatan kotor per tahun dari lahan yang dikembangkan	Didasarkan pada rencana penjualan dan harga jual
Biaya Pengembangan	Biaya Konstruksi	Biaya Pengembangan per tahun
	Biaya <i>Cut &amp; Fill</i>	
	Biaya Perizinan	
	Biaya Pemasaran	
	Biaya <i>Overhead</i>	
<i>Residual value /</i> Penerimaan Sisa	Pendapatan	Pendapatan - Biaya Pengembangan - Keuntungan Pengembang
	Biaya Pengembangan	
	Keuntungan Pengembang	
<i>Discount factor</i>	Suku bunga bank	$\frac{1}{(1+i)^n}$
<i>Value of Property</i>	Residual value Discount factor	<i>Residual value</i> x <i>Discount factor</i>

### 3.3 Data Penelitian

Data-data yang digunakan untuk penelitian ini diperoleh dari berbagai sumber yang disajikan pada tabel 3.2.

**Tabel 3. 2 Data Penelitian**

No.	Variabel dan Indikator	Sumber Data
1	Rencana Pengembangan	Rencana pengembangan dari <i>developer</i>
2	Rencana Penjualan	Wawancara dengan <i>developer</i> dan pemilik properti sejenis
3	Biaya Konstruksi	Biaya konstruksi rumah, jalan dan saluran dari data <i>developer</i> . Biaya konstruksi fasilitas pendukung lainnya didapat dari perhitungan
4	Biaya Pemasaran	Wawancara dengan <i>developer</i> dan pemilik properti sejenis
5	Biaya <i>Overhead</i>	Wawancara dengan <i>developer</i> dan pemilik properti sejenis
6	Keuntungan pengembang	Wawancara dengan <i>developer</i> dan pemilik properti sejenis
7	<i>Discount factor</i>	Data suku bunga Bank Indonesia 2016

Data-data yang didapat dari *developer* merupakan rencana pengembangan berupa:

- Gambar perencanaan
- Rencana Anggaran Biaya (RAB) masing-masing tipe rumah
- Rencana Anggaran Biaya (RAB) jalan dan saluran

### 3.4 Analisa Data

Setelah data-data yang dibutuhkan telah terkumpul, lalu dilakukan proses analisa data menggunakan metode Pengembangan Lahan.

#### 1. Membuat Rencana Pengembangan Lahan

Rencana pengembangan perumahan terdiri dari rencana pembangunan dan penjualan, diperoleh berdasarkan wawancara *developer* atau pemilik properti sejenis untuk menentukan jangka waktu pembangunan dan kemampuan penjualan per tahun.

## 2. Menentukan Pendapatan

Pendapatan diperoleh dari hasil penjualan rumah. Harga penjualan rumah per tipe diperoleh dengan perbandingan data pasar properti sejenis dengan asumsi terdapat harga kenaikan penjualan per tahun.

## 3. Menentukan Biaya Pengembangan

Biaya pengembangan terdiri dari biaya konstruksi rumah beserta fasilitas penunjangnya, biaya *cut & fill*, biaya perizinan, biaya pemasaran, dan biaya *overhead*. Masing-masing biaya diasumsikan terdapat kenaikan per tahun.

## 4. Menentukan Keuntungan Pengembang

Keuntungan pengembang diperoleh dari wawancara dengan pengembang atau pemilik properti sejenis berupa prosentase keuntungan yang akan dikalikan pendapatan.

## 5. Melakukan Estimasi Nilai Pasar Tanah

Estimasi nilai pasar tanah menggunakan sistem arus kas. Perhitungan estimasi nilai pasar tanah dilakukan sampai tahun ke- $n$  yang merupakan jangka waktu pengembangan lahan. Estimasi nilai pasar tanah didapat dengan pengurangan pendapatan, biaya pengembangan serta keuntungan pengembang, lalu dikali dengan nilai *discount factor*, sehingga diperoleh indikasi nilai pasar tanah.

# 3.5 Langkah Penelitian

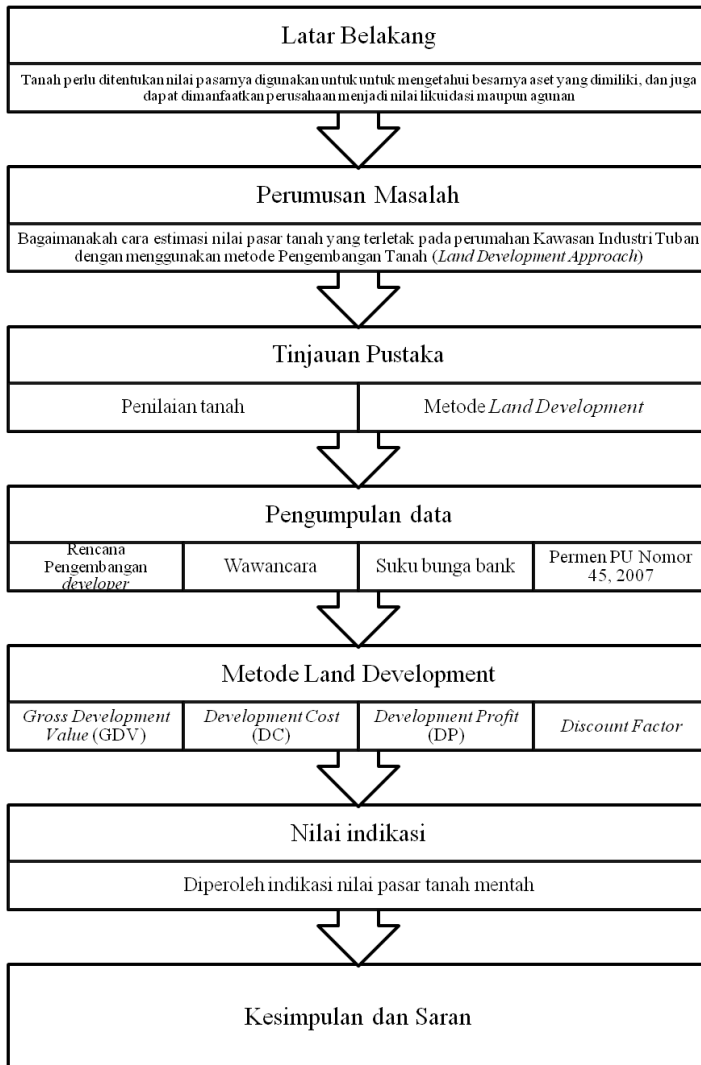
Langkah-langkah dalam penelitian ini dimulai dengan penyusunan latar belakang dimana tanah perlu ditentukan nilai pasarnya yang dapat digunakan untuk mengetahui besarnya aset yang dimiliki, dan juga dapat dimanfaatkan perusahaan menjadi nilai likuidasi maupun agunan. Penilaian dilakukan dengan metode Pengembangan Tanah karena cocok dipakai pada tanah yang luas pada daerah berkembang yang sulit dicari data

pembandingnya karena tidak ada luasan tanah yang serupa dengan karakter-karakter tanah yang akan dinilai. Sehingga metode yang lebih umum dipakai untuk menilai harga pasar tanah seperti metode perbandingan data pasar, tidak dapat digunakan. Lalu rumusan masalah yang terjadi, yaitu bagaimanakah cara estimasi nilai pasar tanah yang terletak pada perumahan Kawasan Industri Tuban dengan menggunakan metode Pengembangan Tanah (*Land Development Approach*).

Kemudian melakukan tinjauan pustaka pada literatur yang diperlukan, terutama pada metode Pengembangan Lahan. Lalu pengumpulan data yang berupa rencana pengembangan *developer*, wawancara langsung dengan pemilik properti sejenis, dan perolehan data dari bank serta Peraturan Menteri Pekerjaan Umum tentang bangunan. Kemudian melakukan tinjauan pustaka mengenai metode penilaian tanah, khususnya metode *Land Development Approach*.

Selanjutnya dilakukan penerapan metode Pengembangan Lahan dan melakukan indikasi nilai pasar tanah yang dimaksud. Berikutnya kesimpulan dari hasil proses penelitian dan saran atas hasil penelitian tersebut

Langkah-langkah dalam penelitian ini secara keseluruhan dapat digambarkan dengan *flow chart* pada gambar 3.1.



**Gambar 3. 1** *Flowchart* Langkah Penelitian

*“halaman ini sengaja dikosongkan”*

## **BAB IV**

### **ANALISIS DAN PEMBAHASAN**

#### **4.1      Gambaran Umum Objek Penelitian**

Lahan yang menjadi objek penelitian ini berada pada Desa Temaji, Kecamatan Jenu, Kabupaten Tuban. Tepatnya pada sisi timur Kawasan Industri Tuban dengan jarak ke pusat kota mencapai  $\pm 21$  km. Luas total lahan pada Kawasan Industri Tuban sebesar  $\pm 233$ , Ha, dengan lahan yang akan dibangun perumahan sebesar  $\pm 19,31$  Ha.

Elevasi lahan KIT berkisar antara 2 – 6 meter diatas permukaan laut. Bentuknya berupa dataran rendah yang dekat dengan pantai. Kondisi tanahnya merupakan Mediteran merah kuning, sama seperti sebagian besar kondisi tanah pada Kecamatan Jenu.

Kondisi lingkungan sekitar masih berupa lahan pertanian dan perkebunan, kondisi perumahan sendiri masih berupa rumah sangat sederhana yang telah tumbuh padat penduduk, tepatnya pada desa Temaji. Kecamatan Jenu sendiri memiliki fungsi kegiatan pelabuhan pengumpan dan kawasan Industri. Perkembangan utama di kecamatan Jenu adalah adanya jalan raya Surabaya – Semarang, yang berfungsi sebagai fasilitas pendukung bagi kecamatan Jenu yang diperuntukkan sebagai zona industri.



**Gambar 4.1** Kondisi Sekitar Kawasan Industri Tuban





**Gambar 4.2** Jalan Utama Kawasan Industri Tuban



**Gambar 4.3** Kondisi Sekitar Lahan KIT

## **4.2 Analisis Pasar Perumahan**

### **4.2.1 Kondisi dan Prospek Perumahan**

Perumahan diartikan sebagai kumpulan rumah beserta sarana dan prasarananya yang layak, berfungsi sebagai tempat tinggal, sehingga dimungkinkan adanya interaksi sosial antara penghuninya. Sebagai salah satu kebutuhan dasar, pemenuhan kebutuhan akan rumah yang layak dan sehat menjadi sebuah kebutuhan yang sangat mendesak agar seluruh rakyat dapat hidup di tempat yang layak dan dapat menjalankan proses pembinaan keluarga dengan baik, dengan itu diharapkan kondisi masyarakat akan baik pula.

Kawasan permukiman pada Kabupaten Tuban sendiri terdiri dari permukiman perkotaan dengan luas 4.607,72 hektar dan permukiman perdesaan dengan luas 6.749,17 hektar. Kawasan perumahan yang ada cenderung lebih padat pada pusat kota dibanding pinggiran. Tetapi sudah mulai banyak berkembang beberapa perumahan yang berada di wilayah yang cukup jauh dari pusat kota Tuban. Pada kawasan perumahan yang telah direncanakan dengan baik oleh pengembang, kondisi bangunan, lingkungan, serta fasilitas penunjang sudah memadai, selain itu memiliki aksesibilitas yang baik dengan pusat pelayanan yang ada di Tuban.

Untuk kawasan perumahan yang ada di Kecamatan Jenu sendiri sebagian besar merupakan rumah sangat sederhana yang berada di pedesaan dan dibangun berdasarkan kebutuhan sendiri. Sedangkan perumahan yang dibangun oleh pengembang kondisinya belum merata dan sebagian besar lebih terpusat di Kota Tuban. Mengingat adanya perkembangan industri di Kecamatan Jenu, sudah ada beberapa perubahan yang dibuat oleh dinas PU setempat untuk mengembangkan kawasan perumahan, termasuk kompleks Kawasan Industri Tuban.

**Tabel 4.1** Luas Wilayah Desa Menurut Penggunaan Tanah (Ha)  
Di Wilayah Kecamatan Jenu Tahun 2015

No	Desa	Sawah	Ladang	Pekarangan	Tambak	Kolam	Hutan	Lainnya
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Karang Asem	156.00	247.00	19.10	0	0	0	23.50
2	Socorejo	59.00	226.00	148.30	0	0	0	114.00
3	Temaji	185.50	703.16	48.50	35.00	0	83.50	89.15
4	Purworejo	115.00	225.40	22.60	12.50	0	43.00	24.81
5	Tasikharjo	108.13	235.40	55.90	32.51	0	0	112.88
6	Remen	45.75	242.68	58.75	0	0	0	201.80
7	Mentoso	1.50	287.70	40.30	6.00	0	0	14.50
8	Rawasan	55.85	289.45	25.00	1.30	0	0	38.70
9	Sumurgeneng	85.00	395.18	41.60	0	0	172.00	5.93
10	Wadung	13.00	325.60	43.80	4.00	0	0	81.85
11	Kaliuntu	81.26	211.12	14.60	10.00	0	0	4.57
12	Beji	45.71	191.80	96.70	1.50	1.00	0	10.10
13	Suwalan	285.21	242.72	26.30	74.72	0	8.80	3.75
14	Jenggolo	146.75	75.50	46.00	0	0	0	2.00
15	Sekardadi	208.00	0.00	32.60	4.40	1.10	0	9.00
16	Jenu	102.00	38.79	42.00	45.70	0	0	8.84
17	Sugihwaras	255.00	156.70	26.70	66.30	0	0	17.88
	Jumlah	1949.17	4094.20	788.75	297.68	2.10	307.30	782.76

*Sumber: Kecamatan Jenu dalam Angka 2016*

Berdasarkan tabel 4.1, sebagian besar lahan digunakan sebagai sawah, ladang, dan pekarangan yang digunakan sebagai mata pencaharian masyarakat. Oleh karena itu masih perlu adanya pengembangan perumahan lebih lanjut untuk mengikuti perkembangan kawasan pertanian, perkebunan, dan perikanan, selain itu diharapkan dapat menunjang fungsi kegiatan Kecamatan Jenu sendiri, yaitu sebagai pelabuhan pengumpan dan kawasan industri.

#### **4.2.2 Identifikasi Kompetitor atau Properti Pembanding**

Dalam tugas akhir ini, data properti yang digunakan selain data KIT sebagai subyek, juga ada perumahan lainnya sebagai pembanding, yaitu Perumahan Tuban Indah sebagai pembanding rumah tipe 80, Perumahan Megatama Regency Tuban sebagai pembanding rumah tipe 52, Perumahan Florencia Regency sebagai pembanding rumah tipe 42, 60, dan 80, Perumahan Grand Executive sebagai pembanding rumah tipe 60

dan 80, Perumahan Marina Residence sebagai pembanding rumah tipe 42 dan 52, Perumahan Perbon Raya 2 sebagai pembanding rumah tipe 42, 52, 60, dan 80. Data Subyek dan pembanding diperlukan untuk mencari harga jual rumah pada subyek yang ditinjau.

Pertimbangan dalam mengambil beberapa perumahan sebagai pembanding tentu didasarkan pada beberapa kriteria seperti lokasi, lingkungan sekitar, tipe rumah, serta jarak dari lahan KIT. Berikut beberapa data perumahan yang akan digunakan sebagai pembanding dengan detail dapat dilihat pada lampiran 3:

a. Perumahan Tuban Indah

- Lokasi : Jl Raya Tuban – Semarang KM.6 Tuban
- Perkerasan : Paving Stone
- Rumah tipe 80
  - Luas bangunan : 80 m<sup>2</sup>
  - Luas tanah : 160 m<sup>2</sup>
  - Lebar Jalan : 9 m
  - Jumlah lantai : 1
  - Harga jual : Rp. 650.000.000

b. Perumahan Megatama Regency Tuban

- Lokasi : Jl Jalan Semangka – Perbon, Tuban
- Perkerasan : Paving Stone
- Rumah tipe 54
  - Luas bangunan : 54 m<sup>2</sup>
  - Luas tanah : 84 m<sup>2</sup>
  - Lebar jalan : 8 m
  - Jumlah lantai : 1
  - Harga jual : Rp. 330.000.000

## c. Perumahan Florencia Regency

- Lokasi : Jl. Hayam Wuruk, Gg. Atas Angin, Tuban
- Perkerasan : Paving Stone
- Rumah tipe 45
  - Luas bangunan : 45 m<sup>2</sup>
  - Luas tanah : 77 m<sup>2</sup>
  - Lebar jalan : 8 m
  - Jumlah lantai : 1
  - Harga jual : Rp. 350.000.000
- Rumah tipe 65
  - Luas bangunan : 65 m<sup>2</sup>
  - Luas tanah : 91 m<sup>2</sup>
  - Lebar jalan : 8 m
  - Jumlah lantai : 1
  - Harga jual : Rp. 425.000.000
- Rumah tipe 80
  - Luas bangunan : 80 m<sup>2</sup>
  - Luas tanah : 120 m<sup>2</sup>
  - Lebar jalan : 8 m
  - Jumlah lantai : 1
  - Harga jual : Rp. 585.000.000

## d. Perumahan Grand Executive

- Lokasi : Jl. Apel - Perbon, Tuban
- Perkerasan : Paving Stone
- Rumah tipe 64
  - Luas bangunan : 64 m<sup>2</sup>
  - Luas tanah : 98 m<sup>2</sup>
  - Lebar jalan : 10 m
  - Jumlah lantai : 1
  - Harga jual : Rp. 505.000.000
- Rumah tipe 80
  - Luas bangunan : 80 m<sup>2</sup>
  - Luas tanah : 136 m<sup>2</sup>
  - Lebar jalan : 10 m

- Jumlah lantai : 1
- Harga jual : Rp. 650.000.000

e. Perumahan Marina Residence

- Lokasi : Jl. Raya Mondokan, Tuban
- Perkerasan : Paving Stone
- Rumah tipe 42
  - Luas bangunan : 42 m<sup>2</sup>
  - Luas tanah : 109 m<sup>2</sup>
  - Lebar jalan : 8 m
  - Jumlah lantai : 1
  - Harga jual : Rp. 367.960.000
- Rumah tipe 51
  - Luas bangunan : 51 m<sup>2</sup>
  - Luas tanah : 92 m<sup>2</sup>
  - Lebar jalan : 8 m
  - Jumlah lantai : 1
  - Harga jual : Rp. 353.010.000

f. Perumahan Perbon Raya 2

- Lokasi : Jl. Delima, Tuban
- Perkerasan : Paving Stone
- Rumah tipe 45
  - Luas bangunan : 45 m<sup>2</sup>
  - Luas tanah : 75 m<sup>2</sup>
  - Lebar jalan : 8 m
  - Jumlah lantai : 1
  - Harga jual : Rp. 288.011.513
- Rumah tipe 54
  - Luas bangunan : 54 m<sup>2</sup>
  - Luas tanah : 80 m<sup>2</sup>
  - Lebar jalan : 8 m
  - Jumlah lantai : 1
  - Harga jual : Rp. 321.636.516

- Rumah tipe 60
  - Luas bangunan : 60 m<sup>2</sup>
  - Luas tanah : 142 m<sup>2</sup>
  - Lebar jalan : 8 m
  - Jumlah lantai : 1
  - Harga jual : Rp. 472.661.043
- Rumah tipe 80
  - Luas bangunan : 80 m<sup>2</sup>
  - Luas tanah : 216 m<sup>2</sup>
  - Lebar jalan : 8 m
  - Jumlah lantai : 1
  - Harga jual : Rp. 695.200.000

### **4.3 Analisis Pengembangan Lahan Perumahan**

#### **4.3.1 Rencana Pengembangan Lahan**

Kawasan Industri Tuban (KIT) terbagi menjadi kawasan industri, kawasan hunian, dan kawasan komersial, seperti yang ditunjukkan pada gambar 1.1. Lahan perumahan yang menjadi objek penelitian, dibangun dengan tujuan menyediakan rumah tinggal yang layak bagi pekerja yang beraktivitas di sekitar Kawasan Industri Tuban, khususnya karyawan Semen Indonesia.

Posisi lahan perumahan KIT berada pada sisi timur kawasan industri dengan bentuk memanjang dari utara ke selatan dan berbatasan langsung dengan jalan utama kawasan industri. Lahan ini mencakup luas sebesar 193.100 m<sup>2</sup>, atau sebesar 19.31 ha dari keseluruhan lahan KIT, dan rencananya akan terdiri dari 477 unit rumah dengan empat macam tipe, beserta fasilitas pendukungnya seperti Masjid, asrama, gedung TK, dan gedung SD.

#### 4.3.1.1 Penataan Rumah



**Gambar 4.4** Penataan Rumah Berdasarkan Tipe Bangunan  
(sumber: Laporan Kawasan Industri Gresik)

Konsep penataan rumah didasarkan pada jenis atau tipe rumah yang dibangun. Tipe berukuran besar berada dekat dengan jalan utama perumahan dan dekat dengan pintu masuk perumahan. Semakin menjauh dari pintu masuk perumahan dan jauh dari jalan utama, makin kecil tipe rumah yang ada. Rumah tipe 80 adalah rumah dengan ukuran bangunan paling besar di antara tipe lainnya. Sebagian dari rumah tipe ini diletakkan di sepanjang jalan utama perumahan. Sebagian lainnya diletakkan di dalam *cluster*. Begitu juga dengan rumah tipe 60, sebagian diletakkan di jalan utama dan sebagian lagi di kelompokkan dalam sebuah *cluster*. Tipe 52 seluruhnya dikelompokkan dalam sebuah *cluster*. Sedangkan rumah tipe 42 sebagian kecil diletakkan di luar *cluster* dan mayoritas ada di dalam *cluster* dan berada di posisi paling jauh dari jalan utama di dalam perumahan.

Perkerasan yang dipakai adalah *paving stone*. Jarak ke pusat kota mencapai  $\pm 19$  km. Rumah yang akan dibangun di Kawasan Industri Tuban memiliki spesifikasi sebagai berikut:

Pondasi	: Batu Kali
Struktur	: Beton Bertulang
Dinding	: Bata merah diplester finishing cat
Lantai	: Keramik
Kamar Mandi	: Keramik



Kusen	: Aluminium
Rangka Atap	: Galvalum
Penutup Atap	: Genteng Karang Pilang
Plafond	: Calsiboard
Pintu	: Double Teakwood
Pintu KM	: PVC
Closet	: Duduk
Listrik	: Standar PLN
Air	: PDAM

Dengan data rumah per tipe ada pada tabel 4.2 sebagai berikut:

**Tabel 4.2 Data Rumah Perumahan KIT**

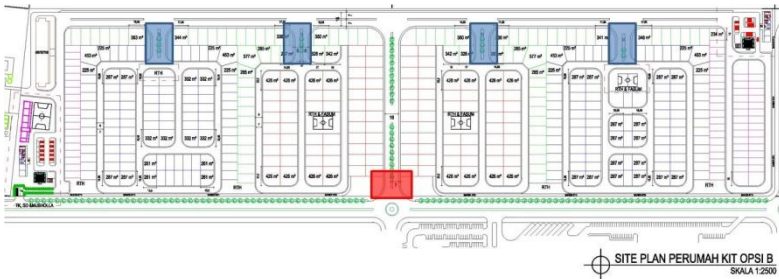
<b>Tipe</b>	<b>Luas tanah (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Luas Bangunan (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Banyaknya Unit</b>
80	250	80	112
60	220	60	82
52	180	52	207
42	114	42	76
Total			477

*Sumber: PT. KIG*

#### **4.3.1.2 Fasilitas Penunjang**

##### **4.3.1.2.1 Gerbang Perumahan**

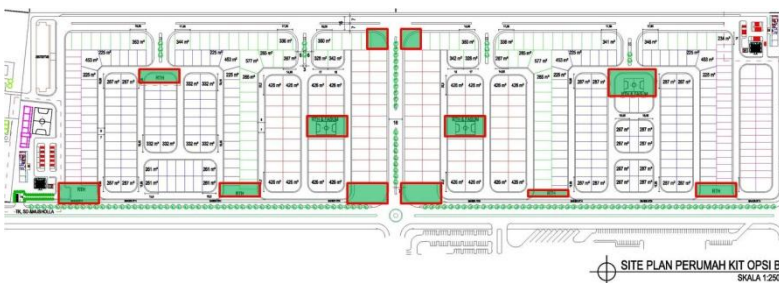
Sistem sirkulasi kendaraan pada perumahan KIT dibuat dengan *one gate system*. Pintu gerbang perumahan KIT (warna merah) hanya tersedia satu di bagian tengah lahan untuk memudahkan pengawasan dan pengaturan arus lalu lintas. *One gate system* tidak hanya diterapkan pada pintu gerbang perumahan namun juga diterapkan pada masing-masing cluster di dalam perumahan (warna biru).



**Gambar 4.5** Persebaran Gerbang Perumahan  
(sumber: Laporan Kawasan Industri Gresik)

#### 4.3.1.2.2 Ruang Terbuka Hijau dan Fasilitas Olahraga

Konsep penataan perumahan juga mengatur tentang persebaran ruang terbuka hijau dan fasilitas olahraga.



**Gambar 4.6** Persebaran Ruang Terbuka Hijau dan Fasilitas Olahraga  
(sumber: Laporan Kawasan Industri Gresik)

#### 4.3.1.2.3 Masjid

Terdapat 2 bangunan Masjid yang akan dibangun, masing-masing 1 lantai dan mempunyai desain yang sama. Terletak di sisi utara dan selatan perumahan. Konsep rancang dari masjid tidak jauh berbeda dengan konsep rancang rumah tinggal, tetapi dinding bangunan dibuat lebih tebal bersama dengan penggunaan material batu alam. Luas dari Masjid ini 300 m<sup>2</sup>.



**Gambar 4.7** Perspektif Masjid  
(sumber: Laporan Kawasan Industri Gresik)

#### **4.3.1.2.4 Asrama / Dormitori**

Terdapat 1 gedung asrama yang akan dibangun di perumahan ini, tepatnya berada pada sisi utara perumahan. Asrama ini terdiri dari 2 lantai dan dirancang dengan luas 2000 m<sup>2</sup>.



**Gambar 4.8** Perspektif Asrama  
(sumber: Laporan Kawasan Industri Gresik)

#### 4.3.1.2.5 Gedung TK & SD

Gedung TK & SD direncanakan menjadi dua gedung yang terpisah tetapi mempunyai desain yang serupa. Gedung TK terletak di sisi utara dan selatan perumahan, sedangkan gedung SD hanya terletak di sisi utara perumahan. Ruang balai warga sendiri sudah termasuk dalam gedung TK yang akan dibangun. Masing-masing gedung ini terdiri dari 2 lantai, dengan lantai ke duanya hanya dipakai sebagai aula. Untuk masing-masing gedung TK memiliki luas rancang 300 m<sup>2</sup>, sedangkan gedung SD memiliki luas rancang 2000 m<sup>2</sup>.



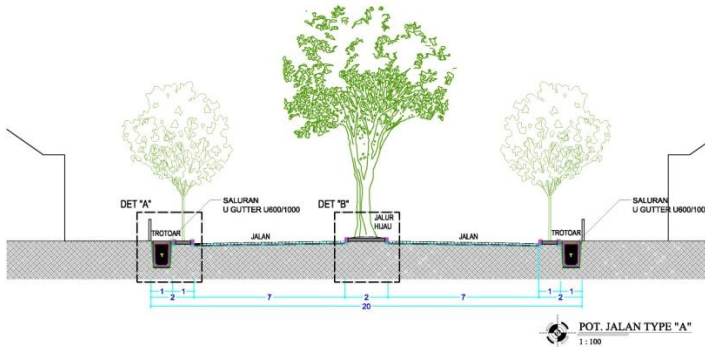
**Gambar 4.9** Gedung TK & SD  
(sumber: Laporan Kawasan Industri Gresik)

#### 4.3.1.3 Utilitas Jalan & Saluran

##### 4.3.1.3.1 Jalan Perumahan

Terdapat tiga tipe jalan yang dirancang untuk perumahan KIT. Untuk jalur utama perumahan, jalan ini memiliki ROW (*Right Of Way*) selebar 20 meter dan menjadi jalur utama di dalam perumahan serta menjadi penghubung antara jalan utama kawasan industri dengan jalan perumahan. Jalur ini memiliki

median jalan di bagian tengah serta jalur pedestrian di samping kanan dan kiri jalan. Tipe kedua adalah jalan dengan ROW selebar 19 meter dilengkapi dengan median jalan di bagian tengahnya dan jalur pedestrian di samping kanan dan kiri. tipe ini menghubungkan jalan utama dengan jalan di dalam cluster. Tipe ketiga adalah jalan dengan ROW selebar 9 meter yang hanya dilengkapi dengan saluran drainase di sisi kanan dan kirinya. Jalan ini berada di dalam cluster dan menghubungkan satu blok dengan blok lainnya. Selain tiga tipe tersebut, terdapat satu jalan yang memiliki ukuran berbeda karena harus melayani arus lalu lintas yang lebih padat. Jalan ini berada di dekat kompleks fasilitas penunjang.



**Gambar 4.10** Potongan Jalan  
(sumber: Laporan Kawasan Industri Gresik)

#### 4.3.1.3.2 Sistem Drainase

Lahan perumahan KIT dilengkapi dengan saluran drainase di seluruh jalur jalan. Ukuran saluran mengikuti ukuran jalan yang dilalui oleh saluran drainase. Makin besar ROW, makin besar ukuran saluran drainasinya.

*Sumber: PT. KIG*

**Tabel 4.4** Rencana Pembangunan Perumahan KIT

Uraian		Banyaknya unit	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Rencana Pembangunan Per Tahun			143		191			95		48	
Rencana Pembangunan (unit)	Tipe 80/250	112	56	56							
	Tipe 60/220	82		31	51						
	Tipe 52/180	207			13	64	63	48	19		
	Tipe 42/114	76							28	24	24
	Jalan & Saluran	1	1								
	Masjid	2	1	1							
	Asrama	1	1								
	Gedung TK	2	1	1							
	Gedung SD	1	1								

*Sumber: Hasil Perhitungan dan Analisa*

Secara keseluruhan, pembangunan perumahan Kawasan Industri Tuban direncanakan selesai dalam kurun waktu sembilan tahun yang dibagi menjadi empat tahap, tahap pertama yang termasuk tahap perencanaan dimulai dari tahun 2012 yang berlangsung selama lima tahun, kemudian tahap dua berlangsung selama tiga tahun, dan seterusnya berupa konstruksi rumah tinggal dan fasilitas umum yang setiap tahap nya berjalan selama dua tahun.

Pada tahap pertama direncanakan akan dibangun sebanyak 143 unit rumah, tahap kedua sebanyak 191 unit rumah, tahap ketiga sebanyak 95 unit rumah, dan tahap ke empat sebanyak 48 unit rumah. Jadwal pengembangan ini dipakai untuk menentukan jangka waktu pemasaran dan berapa unit rumah yang dapat terjual per tahunnya. Selain itu direncanakan juga saat jadwal konstruksi selesai, diharapkan semua unit rumah sudah terjual.

Pembangunan fasilitas pendukung seperti satu Masjid, satu Asrama, satu gedung TK, dan satu gedung SD serta jalan dan saluran direncanakan akan selesai sebelum pemasaran rumah dimulai, yaitu tahun 2016. Lalu satu gedung Masjid dan satu gedung TK sisanya dibangun saat tahun pertama pemasaran, yaitu tahun 2017.

#### 4.3.1.4.2 Jadwal Penjualan

Berdasarkan wawancara pada bagian pemasaran perumahan KIT, direncanakan per tahun dapat terjual maksimal 90 unit rumah tinggal, sehingga diperkirakan 477 unit rumah akan selesai dalam jangka delapan tahun. Perencanaan penjualan tergantung pada alur pembangunan perumahan dan fasilitasnya yang sudah jadi terlebih dahulu, untuk penjualan pertama terfokus pada unit rumah yang terletak pada jalan masuk utama perumahan yaitu pada tipe 80, lalu berangsur-angsur menuju ke unit rumah yang berada pada belakang perumahan. Rencana penjualan unit rumah dapat dilihat pada tabel 4.5 dan 4.6.

**Tabel 4.5** Rencana Penjualan Perumahan KIT Berdasarkan Unit Rumah

No	Tahun	Rencana Pengembangan	Rencana Terjual (unit)	Akumulasi Terjual (unit)
1	2017	Tahap I: 143 unit	70	70
2	2018	Tahap II : 191 unit	80	150
3	2019		90	240
4	2020		90	330
5	2021		50	380
6	2022	Tahap III : 95 unit	40	420
7	2023	Tahap IV : 48 unit	30	450
8	2024		27	477

*Sumber: Hasil Perhitungan dan Analisa*

**Tabel 4.6** Rencana Penjualan Perumahan KIT Berdasarkan Tipe Rumah

Uraian		Banyaknya unit	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Rencana Penjualan Per Tahun				70	80	90	90	50	40	30	27
Rencana Penjualan (unit)	Tipe 80/250	112		70	42						
	Tipe 60/220	82			38	44					
	Tipe 52/180	207				46	90	50	21		
	Tipe 42/114	76							19	30	27

*Sumber: Hasil Perhitungan dan Analisa*



### 4.3.2 Analisis Pendapatan

Pendapatan diperoleh dari hasil penjualan rumah yang direncanakan.

#### 4.3.2.1 Harga Jual Rumah

Penentuan harga jual rumah didapat dari perbandingan harga pasar antara properti yang dinilai dengan properti pembanding. Perhitungan dilakukan berdasarkan tipe rumah yang ada. Metode yang dipakai adalah metode presentase yaitu jika properti yang dinilai mempunyai faktor lebih dari pembanding maka penyesuaiannya positif (+ %), sedangkan jika properti yang dinilai mempunyai faktor kurang dari pembanding, maka penyesuaiannya negatif (-%). Data pembanding yang digunakan meliputi:

- 5 Perumahan Tuban Indah sebagai pembanding rumah tipe 80.
- 6 Perumahan Megatama Regency Tuban sebagai pembanding rumah tipe 52
- 7 Perumahan Florencia Regency sebagai pembanding rumah tipe 42, 60, dan 80
- 8 Perumahan Grand Executive sebagai pembanding rumah tipe 60 dan 80
- 9 Perumahan Marina Residence sebagai pembanding rumah tipe 42 dan 52
- 10 Perumahan Perbon Raya 2 sebagai pembanding rumah tipe 42, 52, 60, dan 80

Faktor-faktor yang dibandingkan antara lain:

1. Tahun transaksi
2. Luas tanah dan bangunan
3. Lokasi
4. Lebar jalan
5. Fasilitas penunjang
6. Perkerasan jalan
7. Kualitas bangunan

Hasil perhitungan dapat dilihat pada tabel 4.7 – tabel 4.10.

Tabel 4.7 Perhitungan Perbandingan Data Pasar Rumah Tipe 42

Data Properti	Properti yang Dinilai		Properti Perbandingan	
	Perumahan KIT	Florencea Regency	Marina Residence	Perbon Raya 2
Tahun transaksi	2016	2016	2016	2015
Luas bangunan (m <sup>2</sup> )	42	45	42	45
Luas tanah (m2)	144	77	109	75
Lokasi	Di belakang perumahan		Di belakang perumahan	Di belakang perumahan
Lebar jalan (m)	7	8	8	8
Fasilitas Penunjang	Listrik, air bersih	Listrik, air bersih	Listrik, air bersih	Listrik, air bersih
Perkerasan jalan	Paving Stone	Paving Stone	Paving Stone	Paving Stone
Kualitas bangunan	Standar	Standar	Standar	Standar
Harga Jual		350.000.000	367.960.000	288.011.513
PENYESUAIAN (dalam %)				
Tahun transaksi		0	0	6,5
Luas bangunan (m2)		-7,143	0	-7,143
Luas tanah (m2)		46,528	24,306	47,917
Lokasi		0	0	0
Lebar jalan (m)		-1,484	-1,048	-1,524
Fasilitas Penunjang		0	0	0
Perkerasan jalan		0	0	0
Kualitas bangunan		0	0	0
Total Penyesuaian		137,901	123,257	145,750
Nilai Indikasi		482.652.417	453.536.688	419.776.780
Pembebanan		30%	40%	30%
Nilai		144.795.725	181.414.675	125.933.034
Nilai pasar			452.143.434	

Sumber: Hasil Perhitungan dan Analisa

## 1. Perhitungan Harga Rumah Tipe 42

### a. Tahun Transaksi

Data pembanding sebagian besar dilakukan pada tahun yang sama kecuali pada data pembanding di Perumahan Perbon Raya 2, waktu transaksinya pada tahun 2015 sehingga penyesuaiannya 6,5%, Dengan anggapan waktu transaksi akan mempengaruhi nilai uang. Maka dasar penyesuaiannya diambil dari bunga simpan bank selama 1 tahun.

### b. Luas Bangunan

Masing-masing data pembanding memiliki luas bangunan yang perbedaannya cukup kecil dengan data objek penelitian. Oleh karena itu dilakukan penyesuaian dengan cara selisih luas bangunan dibandingkan dengan luas bangunan objek penelitian.

### c. Luas Tanah

Luas tanah data pembanding masing-masing berbeda. Oleh karena itu dilakukan penyesuaian berdasarkan selisih luas tanah dibandingkan dengan luas tanah objek penelitian.

### d. Lokasi

Berdasarkan lokasi, semua rumah tipe 42 berada pada sisi belakang perumahan, oleh karena itu tidak perlu dilakukan penyesuaian.

### e. Lebar Jalan

Lebar jalan data pembanding berbeda dengan data objek penelitian. Oleh karena itu dilakukan penyesuaian berdasarkan perbandingan antara lebar jalan dan luas tanah data pembanding dengan lebar jalan objek penelitian.

- f. Fasilitas Penunjang  
Fasilitas penunjang dari masing-masing data pembanding sama dengan objek penelitian, yaitu disediakannya listrik standar PLN dengan tersediannya air bersih. Oleh karena itu tidak perlu dilakukan penyesuaian.
- g. Perkerasan Jalan  
Perkerasan jalan data pembanding sama dengan objek penelitian yaitu *paving stone*, oleh karena itu tidak perlu dilakukan penyesuaian.
- h. Kualitas Bangunan  
Kualitas bangunan data pembanding dapat dilihat berdasarkan spesifikasi bangunan, dan termasuk rumah standar, sama dengan rumah objek penelitian, oleh karena itu tidak perlu dilakukan penyesuaian.

Tabel 4.8 Perhitungan Perbandingan Data Pasar Rumah Tipe 52

Data Properti	Properti yang Dinilai Perumahan KIT	Properti Pembanding	
		Megatama Regency	Marina Residence
Tahun transaksi	2016	2016	2016
Luas bangunan (m <sup>2</sup> )	52	54	51
Luas tanah (m2)	180	84	92
Lokasi	Tersebar mengarah ke belakang perumahan	Tersebar mengarah ke belakang perumahan	Tersebar mengarah ke belakang perumahan
Lebar jalan (m)	7	8	8
Fasilitas Penunjang	Listrik, air bersih	Listrik, air bersih	Listrik, air bersih
Perkerasan Jalan	Paving Stone	Paving Stone	Paving Stone
Kualitas bangunan	Standar	Standar	Standar
Harga Jual		330.000.000	353.010.000
PENYESUAIAN (dalam %)			
Tahun transaksi		0	0
Luas bangunan (m2)		-3,846	1,923
Luas tanah (m2)		53,333	48,889
Lokasi		0	0
Lebar jalan (m)		-1,361	-1,242
Fasilitas Penunjang		0	0
Perkerasan jalan		0	0
Kualitas bangunan		0	0
Total Penyesuaian		148,127	149,570
Nilai Indikasi		488.817.896	527.996.103
Pembebanan		30%	40%
Nilai		146.645.369	211.198.441
Nilai pasar			509.123.130

Sumber: Hasil Perhitungan dan Analisa

## 2. Perhitungan Harga Rumah Tipe 52

### a. Tahun Transaksi

Data pembanding sebagian besar dilakukan pada tahun yang sama kecuali pada data pembanding di Perumahan Perbon Raya 2, waktu transaksinya pada tahun 2015 sehingga penyesuaiannya 6,5%, Dengan anggapan waktu transaksi akan mempengaruhi nilai uang. Maka dasar penyesuaiannya diambil dari bunga simpan bank selama 1 tahun.

### b. Luas Bangunan

Masing-masing data pembanding memiliki luas bangunan yang perbedaannya cukup kecil dengan data objek penelitian. Oleh karena itu dilakukan penyesuaian dengan cara selisih luas bangunan dibandingkan dengan luas bangunan objek penelitian.

### c. Luas Tanah

Luas tanah data pembanding masing-masing berbeda. Oleh karena itu dilakukan penyesuaian berdasarkan selisih luas tanah dibandingkan dengan luas tanah objek penelitian.

### d. Lokasi

Berdasarkan lokasi, semua rumah tipe 52 posisinya tersebar dan mengarah ke belakang perumahan, oleh karena itu tidak perlu dilakukan penyesuaian.

### e. Lebar Jalan

Lebar jalan data pembanding berbeda dengan data objek penelitian. Oleh karena itu dilakukan penyesuaian berdasarkan perbandingan antara lebar jalan dan luas tanah data pembanding dengan lebar jalan objek penelitian.

- f. Fasilitas Penunjang  
Fasilitas penunjang dari masing-masing data pembanding sama dengan objek penelitian, yaitu disediakannya listrik standar PLN dengan tersediannya air bersih. Oleh karena itu tidak perlu dilakukan penyesuaian.
- g. Perkerasan Jalan  
Perkerasan jalan data pembanding sama dengan objek penelitian yaitu *paving stone*, oleh karena itu tidak perlu dilakukan penyesuaian.
- h. Kualitas Bangunan  
Kualitas bangunan data pembanding dapat dilihat berdasarkan spesifikasi bangunan, dan termasuk rumah standar, sama dengan rumah objek penelitian, oleh karena itu tidak perlu dilakukan penyesuaian.

Tabel 4.9 Perhitungan Perbandingan Data Pasar Rumah Tipe 60

Data Properti	Properti yang Dinilai		Properti Pembanding	
	Perumahan KIT	Florenia Regency	Grand Executive	Perbon Raya 2
Tahun transaksi	2016	2016	2016	2015
Luas bangunan (m <sup>2</sup> )	60	65	64	60
Luas tanah (m2)	220	91	98	142
Lokasi	Di bagian tengah, dekat jalan utama perumahan	Di bagian tengah, dekat jalan utama perumahan	Di bagian tengah, dekat jalan utama perumahan	Di bagian tengah, dekat jalan utama perumahan
Lebar jalan (m)	7	8	10	8
Fasilitas Penunjang	Listrik, air bersih	Listrik, air bersih	Listrik, air bersih	Listrik, air bersih
Perkerasan jalan	Paving Stone	Paving Stone	Paving Stone	Paving Stone
Kualitas bangunan	Standar	Standar	Standar	Standar
Harga Jual		425.000.000	505.000.000	472.661.043
PENYESUAIAN (dalam %)				
Tahun transaksi		0	0	6,5
Luas bangunan (m2)		-8,333	-6,667	0
Luas tanah (m2)		58,636	55,455	35,45454545
Lokasi		0	0	0
Lebar jalan (m)		-1,256	-1,458	-0,805
Fasilitas Penunjang		0	0	0
Perkerasan jalan		0	0	0
Kualitas bangunan		0	0	0
Total Penyesuaian		149,047	147,330	141,150
Nilai Indikasi		633.450.359	744.017.272	667.159.722
Pembebanan		30%	30%	40%
Nilai		190.035.108	223.205.182	266.863.889
Nilai pasar			680.104.178	

Sumber: Hasil Perhitungan dan Analisa



### 3. Perhitungan Harga Rumah Tipe 60

#### a. Tahun Transaksi

Data pembanding sebagian besar dilakukan pada tahun yang sama kecuali pada data pembanding di Perumahan Perbon Raya 2, waktu transaksinya pada tahun 2015 sehingga penyesuaiannya 6,5%. Dengan anggapan waktu transaksi akan mempengaruhi nilai uang. Maka dasar penyesuaiannya diambil dari bunga simpan bank selama 1 tahun.

#### b. Luas Bangunan

Masing-masing data pembanding memiliki luas bangunan yang perbedaannya cukup kecil dengan data objek penelitian, kecuali pada data penelitian perumahan Perbon Raya 2 yang memiliki luas bangunan yang sama. Oleh karena itu dilakukan penyesuaian dengan cara selisih luas bangunan dibandingkan dengan luas bangunan objek penelitian.

#### c. Luas Tanah

Luas tanah data pembanding masing-masing berbeda, kecuali pada data penelitian perumahan Perbon Raya 2 yang memiliki luas tanah yang sama. Oleh karena itu dilakukan penyesuaian berdasarkan selisih luas tanah dibandingkan dengan luas tanah objek penelitian.

#### d. Lokasi

Berdasarkan lokasi, semua rumah tipe 60 berada pada bagian tengah dekat dengan jalan utama perumahan, oleh karena itu tidak perlu dilakukan penyesuaian.

#### e. Lebar Jalan

Lebar jalan data pembanding berbeda dengan data objek penelitian. Oleh karena itu dilakukan penyesuaian berdasarkan perbandingan antara lebar jalan dan luas tanah data pembanding dengan lebar jalan objek penelitian.

- f. Fasilitas Penunjang  
Fasilitas penunjang dari masing-masing data pembanding sama dengan objek penelitian, yaitu disediakannya listrik standar PLN dengan tersediannya air bersih. Oleh karena itu tidak perlu dilakukan penyesuaian.
- g. Perkerasan Jalan  
Perkerasan jalan data pembanding sama dengan objek penelitian yaitu *paving stone*, oleh karena itu tidak perlu dilakukan penyesuaian.
- h. Kualitas Bangunan  
Kualitas bangunan data pembanding dapat dilihat berdasarkan spesifikasi bangunan, dan termasuk rumah standar, sama dengan rumah objek penelitian, oleh karena itu tidak perlu dilakukan penyesuaian.

Tabel 4.10 Perhitungan Perbandingan Data Pasar Rumah Tipe 80

Data Properti	Properti yang Dinilai		Properti Pembanding		
	Perumahan KIT	Tuban Indah	Florencea Regency	Grand Executive	Perbon Raya 2
Tahun transaksi	2016	2016	2016	2016	2015
Luas bangunan (m <sup>2</sup> )	80	80	80	80	80
Luas tanah (m2)	250	160	120	136	216
Lokasi	Di jalan utama perumahan	Di jalan utama perumahan	Di jalan utama perumahan	Di jalan utama perumahan	Di jalan utama perumahan
Lebar jalan (m)					
Fasilitas Penunjang					
Perkerasan jalan					
Kualitas bangunan	Standar	Standar	Standar	Standar	Standar
Harga Jual		650.000.000	585.000.000	650.000.000	695.200.000
PENYESUAIAN (dalam %)					
Tahun transaksi		0	0	0	6,5
Luas bangunan (m2)		0	0	0	0
Luas tanah (m2)		36.000	52.000	45.600	13.600
Lokasi		0	0	0	0
Lebar jalan (m)		-0,804	-0,952	-1,050	-0,529
Fasilitas Penunjang		0	0	0	0
Perkerasan jalan		0	0	0	0
Kualitas bangunan		0	0	0	0
Total Penyesuaian		135,196	151,048	144,550	119,571
Nilai Indikasi		878.776.786	883.628.571	939.572.269	831.256.893
Pembebanan		20%	20%	20%	40%
Nilai		175.755.357	176.725.714	187.914.454	332.502.757
Nilai pasar		872.898.282			

Sumber: Hasil Perhitungan dan Analisa

4. Perhitungan Harga Rumah Tipe 80
  - a. Tahun Transaksi

Data pembanding sebagian besar dilakukan pada tahun yang sama kecuali pada data pembanding di Perumahan Perbon Raya 2, waktu transaksinya pada tahun 2015 sehingga penyesuaiannya 6,5%, Dengan anggapan waktu transaksi akan mempengaruhi nilai uang. Maka dasar penyesuaiannya diambil dari bunga simpan bank selama 1 tahun.
  - b. Luas Bangunan

Masing-masing data pembanding memiliki luas bangunan yang sama. Oleh karena itu tidak perlu dilakukan penyesuaian.
  - c. Luas Tanah

Luas tanah data pembanding masing-masing berbeda. Oleh karena itu dilakukan penyesuaian berdasarkan selisih luas tanah dibandingkan dengan luas tanah objek penelitian.
  - d. Lokasi

Berdasarkan lokasi, semua rumah tipe 80 berada pada jalan utama perumahan, oleh karena itu tidak perlu dilakukan penyesuaian.
  - e. Lebar Jalan

Lebar jalan data pembanding berbeda dengan data objek penelitian. Oleh karena itu dilakukan penyesuaian berdasarkan perbandingan antara lebar jalan dan luas tanah data pembanding dengan lebar jalan objek penelitian.
  - f. Fasilitas Penunjang

Fasilitas penunjang dari masing-masing data pembanding sama dengan objek penelitian, yaitu disediakannya listrik standar PLN dengan tersediannya air bersih. Oleh karena itu tidak perlu dilakukan penyesuaian.
  - g. Perkerasan Jalan

Perkerasan jalan data pembanding sama dengan objek penelitian yaitu *paving stone*, oleh karena itu tidak perlu dilakukan penyesuaian.

h. Kualitas Bangunan

Kualitas bangunan data pembanding dapat dilihat berdasarkan spesifikasi bangunan, dan termasuk rumah standar, sama dengan rumah objek penelitian, oleh karena itu tidak perlu dilakukan penyesuaian.

#### **4.3.2.2 Estimasi Pendapatan**

Estimasi Pendapatan dari perumahan KIT didapat dari harga jual rumah yang mengalami kenaikan harga setiap tahunnya. Kenaikan harga jual rumah sangat dipengaruhi oleh tingkat konsumsi masyarakat yang makin meningkat, selain itu lokasi lahan KIT ini berada pada wilayah yang cukup strategis, sehingga sangat memungkinkan adanya perkembangan yang pesat, mengingat juga didirikannya kawasan industri ini dibarengi oleh pembangunan fasilitas-fasilitas pendukungnya, seperti perumahan, pusat kesehatan, dan pusat perbelanjaan.

Berdasarkan wawancara pada pengembang dari bagian pemasaran, direncanakan akan terjual dalam kurun waktu 8 tahun sesuai jadwal konstruksi rumah. Besarnya penyesuaian untuk kenaikan harga jual rumah diperkirakan sebesar 10% per tahun. Perhitungan kenaikan harga jual rumah per tahun terdapat dalam tabel 4.11.

Pendapatan per tahun perumahan KIT diperoleh dari perkalian harga jual tipe rumah per tahun dengan rencana penjualan unit tipe rumah per tahun. Pendapatan per tahun dapat dilihat pada tabel 4.12.

Tabel 4.11 Perhitungan Kenaikan Harga Jual Rumah Per Tahun (dalam Rupiah)

	Tipe 80/250	Tipe 60/220	Tipe 52/180	Tipe 42/114
2016	872.898.282	680.104.178	509.123.130	452.143.434
2017	960.188.111	748.114.596	560.035.443	497.357.778
2018	1.056.206.922	822.926.056	616.038.988	547.093.556
2019	1.161.827.614	905.218.661	677.642.886	601.802.911
2020	1.278.010.375	995.740.527	745.407.175	661.983.202
2021	1.405.811.413	1.095.314.580	819.947.892	728.181.523
2022	1.546.392.554	1.204.846.038	901.942.682	800.999.675
2023	1.701.031.810	1.325.350.642	992.136.950	881.099.642
2024	1.871.134.991	1.457.863.706	1.091.350.645	969.209.607

Sumber: Hasil Perhitungan dan Analisa

Tabel 4.12 Pendapatan Per Tahun Perumahan KIT (dalam Rupiah)

Uraian	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
PENDAPATAN									
Tipe 80/250		67.213.167.749	44.360.690.715						
Tipe 60/220			31.271.190.111	39.829.621.089					
Tipe 52/180				31.171.572.772	67.086.645.749	40.997.394.625	18.940.796.317		
Tipe 42/114							15.218.993.822	26.432.989.270	26.168.659.377
Total Pendapatan	-	67.213.167.749	75.631.880.826	71.001.193.861	67.086.645.749	40.997.394.625	34.159.790.138	26.432.989.270	26.168.659.377

Sumber: Hasil Perhitungan dan Analisa

### 4.3.3 Analisis Biaya Pengembangan

Biaya pengembangan perumahan terdiri dari biaya konstruksi rumah dan fasilitas penunjang, biaya *cut & fill*, biaya perizinan, biaya pemasaran, serta biaya *overhead*.

#### 4.3.3.1 Biaya Konstruksi

Biaya konstruksi terdiri dari biaya pembangunan rumah, pembuatan jalan dan saluran, serta fasilitas penunjang lainnya seperti masjid, asrama, gedung TK, dan gedung SD. Biaya konstruksi rumah, jalan, dan saluran didapat dari RAB pengembang yang ada pada lampiran 1, sedangkan fasilitas penunjang didapat dari harga per m<sup>2</sup> bangunan yang dihitung berdasarkan Permen PU No: 45/PRT/M/2007.

##### 4.3.3.1.1 Rumah

Biaya konstruksi rumah didapat dari RAB pengembang terdapat pada tabel 4.13.

**Tabel 4.13** Biaya Konstruksi Rumah

Tipe 80/250	Rp. 299.872.000
Tipe 60/220	Rp. 238.008.000
Tipe 52/180	Rp. 212.618.000
Tipe 42/114	Rp. 193.496.000

*Sumber: PT. KIG*

Besarnya penyesuaian untuk kenaikan biaya konstruksi rumah diperkirakan sebesar 10% per tahun, dapat dilihat pada tabel 4.14.

**Tabel 4.14** Perhitungan Kenaikan Biaya Konstruksi Rumah Per Tahun (dalam Rupiah)

	Tipe 80/250	Tipe 60/220	Tipe 52/180	Tipe 42/114
<b>2016</b>	299.872.000	238.008.000	212.618.000	193.496.000
<b>2017</b>	329.859.200	261.808.800	233.879.800	212.845.600
<b>2018</b>	362.845.120	287.989.680	257.267.780	234.130.160
<b>2019</b>	399.129.632	316.788.648	282.994.558	257.543.176
<b>2020</b>	439.042.595	348.467.513	311.294.014	283.297.494
<b>2021</b>	482.946.855	383.314.264	342.423.415	311.627.243
<b>2022</b>	531.241.540	421.645.690	376.665.757	342.789.967
<b>2023</b>	584.365.694	463.810.260	414.332.332	377.068.964
<b>2024</b>	642.802.264	510.191.285	455.765.566	414.775.860

*Sumber: Hasil Perhitungan dan Analisa*

Total biaya konstruksi rumah per tahunnya diperoleh dari hasil perkalian biaya konstruksi rumah per tahun dengan rencana pembangunan unit rumah per tahun. Total biaya konstruksi rumah per tahun dapat dilihat pada tabel 4.15.

**Tabel 4.15** Total Biaya Konstruksi Rumah Per Tahun (dalam Rupiah)

Uraian	Tipe 80/250	Tipe 60/220	Tipe 52/180	Tipe 42/114
<b>Banyaknya Unit</b>	112	82	207	76
<b>2016</b>	16.792.832.000			
<b>2017</b>	18.472.115.200	8.116.072.800		
<b>2018</b>		14.687.473.680	3.344.481.140	
<b>2019</b>			18.111.651.712	
<b>2020</b>			19.611.522.869	
<b>2021</b>			16.436.323.929	
<b>2022</b>			7.156.649.377	9.598.119.083
<b>2023</b>				9.049.655.136
<b>2024</b>				9.954.620.649

*Sumber: Hasil Perhitungan dan Analisa*

#### 4.3.3.1.2 Jalan & Saluran

Biaya konstruksi jalan dan saluran didapat dari RAB pengembang sebesar Rp. 20.796.573.200. Direncanakan jalan dan



saluran akan selesai dalam jangka waktu satu tahun, yaitu tahun 2016.

#### **4.3.3.1.3 Fasilitas Penunjang**

Biaya konstruksi fasilitas penunjang didapat dari perhitungan biaya konstruksi fisik yang berdasar pada Permen PU Nomor 45, 2007. Biaya konstruksi fisik terdiri dari biaya Standar dan biaya Non-Standar. Biaya standar meliputi biaya pekerjaan struktur, arsitektur dan finishing, serta utilitas penunjangnya. Biaya non-standar merupakan biaya peningkatan arsitektur dan struktur bangunan, seperti keamanan, keselamatan, kesehatan, aksesibilitas, serta kenyamanan.

Biaya Standar diperoleh dari harga satuan tertinggi rata-rata per-m<sup>2</sup> bangunan gedung bertingkat, yang dikalikan dengan luas rancang dan koefisien/faktor pengali untuk jumlah lantai yang bersangkutan. Harga satuan tertinggi rata-rata per-m<sup>2</sup> bangunan gedung Kabupaten Tuban dapat dilihat pada tabel 4.17. Berdasarkan Permen PU No 45, 2007, terdapat 3 klasifikasi bangunan gedung negara berdasarkan tingkat kompleksitasnya, yaitu Bangunan Sederhana, Bangunan Tidak Sederhana, dan Bangunan Khusus. Seluruh fasilitas penunjang yang ada digolongkan termasuk Bangunan Sederhana karena termasuk gedung pendidikan dan tidak lebih dari dua lantai. Koefisien/faktor pengali untuk jumlah lantai yang bersangkutan berdasarkan Permen PU No 45, 2007 terdapat pada tabel 2.1. Hasil perhitungan biaya standar fasilitas penunjang terdapat pada tabel 4.19.

Dari perencanaan yang ada, fasilitas penunjang berupa Masjid dan gedung TK akan dibangun sebanyak 2 gedung, sedangkan asrama dan gedung SD akan dibangun sebanyak 1 gedung. Masing-masing asrama, gedung TK, dan gedung SD memiliki 2 lantai dengan spesifikasi yang serupa dan Masjid sebanyak 1 lantai. Luas rancang didapat dari gambar perencanaan pengembang pada lampiran 2.

**Tabel 4.16** Standar Harga Satuan Bangunan Gedung Negara  
Kabupaten Tuban Tahun 2016

No	HARGA BANGUNAN GEDUNG NEGARA DAN PAGAR	
I	Harga Gedung Bertingkat Per m <sup>2</sup>	
	Klasifikasi Tidak Sederhana	6.834.000
	Klasifikasi Sederhana	5.257.000
II	Harga Gedung Tidak Bertingkat Per m <sup>2</sup>	
	Klasifikasi Tidak Sederhana	5.617.000
	Klasifikasi Sederhana	4.321.000
III	Harga Rumah Dinas Per m <sup>2</sup>	
	Klasifikasi Tidak Sederhana	4.753.000
	Klasifikasi Sederhana	3.961.000
V	Harga Pagar Belakang/Samping Gedung Per m'	
IV	Harga Pagar Depan Gedung Per m'	
	Klasifikasi Tidak Sederhana	1.660.000
	Klasifikasi Sederhana	1.510.000
V	Harga Pagar Belakang/Samping Rumah Dinas Per m'	
	Klasifikasi Tidak Sederhana	1.075.000
	Klasifikasi Sederhana	935.000
	Klasifikasi Sederhana	
	-BRC	1.020.000
	-Besi	1.250.000

*Sumber: Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Tuban*

**Tabel 4.17** Biaya Standar Fasilitas Penunjang

	Masjid	Asrama	Gedung TK	Gedung SD
Jumlah Lantai	1	2	2	2
Luas rancang (m <sup>2</sup> )	169,5	880,275	336	2000
		1081,775	84	
Total Luas rancang (m <sup>2</sup> )	169,5	1962,05	420	2000
Klasifikasi	Tidak bertingkat Sederhana	Bertingkat Sederhana	Bertingkat Sederhana	Bertingkat Sederhana
Koefisien		1,09	1,09	1,09
Biaya Standar	732.409.500	11.242.801.567	2.406.654.600	11.460.260.000

*Sumber: Hasil Perhitungan dan Analisa*

Pada penelitian ini, ditetapkan biaya Non-Standar yang terdiri dari instalasi IT, elektrik, sistem proteksi kebakaran, serta fasilitas penyangga cacat dan kebutuhan khusus yang akan dibangun dalam masjid, asrama, gedung TK dan gedung SD. Perhitungan dilakukan berpedoman pada prosentase yang ada pada tabel 2.2.

Biaya non-standar diperoleh dari perkalian prosentase jenis pekerjaan yang dipilih dengan total biaya pekerjaan standar. Syarat total biaya pekerjaan non-standar maksimum sebesar 150% dari total biaya pekerjaan standar bangunan gedung yang bersangkutan. 150% dari total biaya pekerjaan standar dari masing-masing fasilitas penunjang terdapat pada tabel 4.18.

Dari perhitungan biaya non-standar pada tabel 4.19, total biaya Non-Standar dari masing-masing fasilitas penunjang masih kurang dari 150% dari total biaya standar masing-masing fasilitas penunjang. Oleh karena itu biaya non-standar yang direncanakan dapat digunakan.

**Tabel 4.18** 150% Biaya Standar Fasilitas Penunjang

150% Biaya Standar Masjid	1.098.614.250
150% Biaya Standar Asrama	16.864.202.350
150% Biaya Standar Gedung TK	3.609.981.900
150% Biaya Standar Gedung SD	17.190.390.000

*Sumber: Hasil Perhitungan dan Analisa*

**Tabel 4.19** Biaya Non-Standar Fasilitas Penunjang

Biaya Non Standar	Prosentase	Masjid	Asrama	Gedung TK	Gedung SD
Instalasi IT	8%	58.592.760	899.424.125	192.532.368	916.820.800
Elektrikal	9%	65.916.855	1.011.852.141	216.598.914	1.031.423.400
Sistem proteksi kebakaran	8%	58.592.760	899.424.125	192.532.368	916.820.800
Fasilitas penyangga cacat dan kebutuhan	5%	36.620.475	562.140.078	120.332.730	573.013.000
TOTAL		219.722.850	3.372.840.470	721.996.380	3.438.078.000

*Sumber: Hasil Perhitungan dan Analisa*

Total biaya konstruksi fisik fasilitas penunjang diperoleh dari jumlah biaya Standar dan biaya Non-Standar, yang ditunjukkan oleh tabel 4.20.

**Tabel 4.20** Total Biaya Konstruksi Fisik Fasilitas Penunjang (dalam Rupiah)

	Masjid	Asrama/Dorm	Gedung TK	Gedung SD
<b>Biaya Standar</b>	732.409.500	11.242.801.567	2.406.654.600	11.460.260.000
<b>Biaya Non-Standar</b>	219.722.850	3.372.840.470	721.996.380	3.438.078.000
<b>Total</b>	952.132.350	14.615.642.036	3.128.650.980	14.898.338.000

*Sumber: Hasil Perhitungan dan Analisa*

Satu Masjid, satu Asrama, satu gedung TK, dan satu gedung SD serta jalan dan saluran direncanakan akan dibangun dalam jangka waktu satu tahun, yaitu tahun 2016. Lalu satu gedung Masjid dan satu gedung TK sisanya akan dibangun dalam jangka waktu satu tahun, yaitu tahun 2017. Besarnya penyesuaian untuk kenaikan biaya konstruksi fasilitas penunjang diperkirakan sebesar 10% per tahun, yang ditunjukkan pada tabel 4.21.

**Tabel 4.21** Perhitungan Kenaikan Biaya Konstruksi Fasilitas Penunjang Per Tahun (dalam Rupiah)

	Masjid	Asrama	Gedung TK	Gedung SD
<b>2016</b>	952.132.350	14.615.642.036	3.128.650.980	14.898.338.000
<b>2017</b>	1.047.345.585	-	3.441.516.078	-

*Sumber: Hasil Perhitungan dan Analisa*

#### 4.3.3.2 Biaya Cut & Fill

Merupakan biaya perataan tanah dengan harga satuan per m<sup>2</sup> sebesar Rp. 10.500, biaya *cut & fill* dapat dilihat pada tabel 4.22. Sehingga biaya untuk *Cut & Fill* lahan perumahan KIT sebesar  $193.100 \text{ m}^2 \times 10.500 \times 2 \text{ grup} = \text{Rp. } 2.027.550.000$ .

**Tabel 4.22** Biaya *Cut & Fill* per m<sup>2</sup>

Cut & Fill m <sup>2</sup>				
<b>Upah:</b>				
Mandor	0.0500	O.H	75,000.00	3750
Pembantu Tukang	0.1000	O.H	67,500.00	6750
			<b>Jumlah:</b>	<b>10500</b>
<b>Nilai HSPK :</b>				<b>10500</b>

*Sumber: Hasil Perhitungan dan Analisa*

#### 4.3.3.3 Biaya Perizinan

Berdasarkan data yang diperoleh, biaya perizinan terdiri dari biaya IMB (Perda Kabupaten Tuban no 06 tahun 2011) dan SPPT. Perhitungan biaya perizinan diperkirakan sebesar 5% dari total biaya konstruksi. Sehingga biaya perizinan didapat sebesar  $5\% \times \text{Rp. } 210.211.715.805 = \text{Rp. } 10.510.585.790$ .

#### 4.3.3.4 Biaya Pemasaran

Biaya pemasaran yang dimaksud adalah biaya personil bagian pemasaran, dan biaya mengikuti *event* pameran properti yang ditunjukkan pada tabel 4.23. Direncanakan biaya 2 personil sebesar Rp. 5.000.000 pada tahun 2017, dan naik sebesar 11% untuk setiap tahun berikutnya. Biaya pameran direncanakan akan dikeluarkan sebanyak dua kali dalam kurun waktu delapan tahun pemasaran perumahan, yaitu pada tahun 2017 dan tahun 2020, sebanyak Rp. 5.000.000 per tahun pengeluaran.

**Tabel 4.23** Biaya Pemasaran Perumahan KIT (dalam Rupiah)

Uraian	Biaya Pemasaran		Total
	Personil	Event/Pameran	
2016	15.000.000		15.000.000
2017	16.650.000	5.000.000	21.650.000
2018	18.481.500		18.481.500
2019	20.514.465		20.514.465
2020	22.771.056	5.000.000	27.771.056
2021	25.275.872		25.275.872
2022	28.056.218		28.056.218
2023	31.142.402		31.142.402
2024	34.568.067		34.568.067

*Sumber: Hasil Perhitungan dan Analisa*

#### 4.3.3.5 Biaya Overhead

Biaya *overhead* terdiri dari biaya perijinan, biaya administrasi, dan biaya tak terduga seperti bencana alam. Direncanakan sebanyak 8% dari total pendapatan per tahun, ditunjukkan pada tabel 4.24

**Tabel 4.24** Biaya Overhead Perumahan KIT (dalam Rupiah)

	Biaya Overhead
2016	-
2017	5.377.053.420
2018	6.050.550.466
2019	5.680.095.509
2020	5.366.931.660
2021	3.279.791.570
2022	2.732.783.211
2023	2.114.639.142
2024	2.093.492.750

*Sumber: Hasil Perhitungan dan Analisa*

#### **4.3.3.6 Rekapitulasi Biaya Pengembangan**

Biaya pengembangan per tahun didapat dari total biaya konstruksi rumah, jalan & saluran, dan fasilitas pendukung, biaya *cut & fill*, biaya perizinan, biaya pemasaran, serta biaya *overhead*. Rekapitulasi biaya pengembangan per tahun perumahan KIT terdapat pada tabel 4.25.

Tabel 4.25 Rekapitulasi Biaya Pengembangan Perumahan KIT (dalam Rupiah)

Uraian	Uraian	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Total Biaya Konstruksi	Tipe 80/250	16.792.832.000	18.472.115.200							
	Tipe 60/220		8.116.072.800	14.687.473.680						
	Tipe 52/180			3.344.481.140	18.111.651.712	19.611.522.869	16.436.333.929	7.156.649.377		
	Tipe 42/114							9.598.119.083		
	Jalan & Saluran	20.796.573.200								
	Masjid	952.132.350	1.047.345.585							
	Asrama	14.615.642.036								
	Gedung TK	3.128.650.980	3.441.516.078							
	Gedung SD	14.898.338.000								
	Gedung Cut & Fill	4.055.100.000								
Biaya Perizinan		10.510.385.790								
Biaya Pemukiman		15.000.000	21.650.000	18.481.500	20.514.465	27.771.056	25.275.872	28.056.218	31.142.402	34.568.067
Biaya Overhead		-	5.377.053.420	6.050.550.466	5.680.095.509	5.366.931.660	3.279.791.570	2.732.783.211	2.114.639.142	2.093.492.750
Total Biaya Pengembangan		85.764.854.357	36.475.753.083	24.100.986.786	23.812.261.686	25.066.225.536	19.741.391.371	19.515.607.890	11.195.436.679	12.082.681.466

Sumber: Hasil Perhitungan dan Analisa



#### 4.3.3.7 Keuntungan Pengembang

Direncanakan keuntungan pengembang sebanyak 13% dari total pendapatan per tahun yang ditunjukkan pada tabel 4.26.

**Tabel 4.26** Keuntungan Pengembang Perumahan KIT  
(dalam Rupiah)

	<b>Keuntungan Pengembang</b>
<b>2016</b>	-
<b>2017</b>	8.737.711.807
<b>2018</b>	9.832.144.507
<b>2019</b>	9.230.155.202
<b>2020</b>	8.721.263.947
<b>2021</b>	5.329.661.301
<b>2022</b>	4.440.772.718
<b>2023</b>	3.436.288.605
<b>2024</b>	3.401.925.719

*Sumber: Hasil Perhitungan dan Analisa*

#### 4.4 Indikasi Nilai Pasar Tanah

Indikasi nilai pasar tanah dihitung melalui arus kas dengan *discount factor* yang didapat menggunakan rumus:

$$Discount Factor = \frac{1}{(1 + i)^n}$$

Dimana:

$i = discount\ rate /$  tingkat bunga.

$n =$  tahun ke- $n$

Dengan tingkat bunga sebesar 6.5%

Perhitungan nilai pasar tanah dilakukan dalam jangka waktu 9 tahun, yaitu saat awal mulai konstruksi sampai selesai. Nilai pasar tanah didapat dengan cara mengurangi pendapatan dengan total biaya pengembangan dan keuntungan pengembang. Tabel arus kas indikasi nilai pasar tanah perumahan KIT terdapat pada tabel 4.27. Nilai pasar mentah Perumahan KIT diperoleh sebesar Rp. 57.914.000.000, dengan nilai sebesar Rp. 299.917 per m<sup>2</sup>.

Tabel 4.27 Perhitungan Arus Kas Indikasi Nilai Pasar Tanah

Perumahan KIT

Uraian	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Total Pendapatan	-	67.213.167.749	75.631.880.826	71.001.193.861	67.086.645.749	40.997.394.625	34.159.790.138	26.432.989.270	26.168.659.377
Total Biaya Pengembangan	85.764.854.357	36.475.753.083	24.100.986.786	23.812.261.686	25.006.225.586	19.741.391.371	19.515.607.890	11.195.436.679	12.082.681.466
Keuntungan Pengembangan		8.737.711.807	9.832.144.507	9.230.155.202	8.721.263.947	5.329.661.301	4.440.772.718	3.436.288.605	3.401.925.719
Penerimaan Sisa ( <i>Residual Value</i> )	(85.764.854.357)	21.999.702.859	41.698.749.532	37.958.776.974	33.359.156.217	15.926.341.953	10.203.409.531	11.801.263.985	10.684.052.192
<i>Discount Factor</i>	0,939	0,882	0,828	0,777	0,730	0,685	0,644	0,604	0,567
<i>Present Value</i>	(80.530.379.678)	19.396.242.244	34.520.271.930	29.506.233.844	24.348.208.845	10.914.865.528	6.565.957.445	7.130.691.753	6.061.631.497
<i>Net Present Value</i>				57.913.723.408					
Nilai Pasar Tanah Mentah (dibulatkan)				57.914.000.000					

Sumber: Hasil Perhitungan dan Analisa

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **5.1 KESIMPULAN**

Berdasarkan keseluruhan hasil analisa yang telah dilakukan dapat diperoleh hasil indikasi nilai pasar tanah di Kawasan Industri Tuban dengan metode Pengembangan Lahan sebesar Rp 299.917 per m<sup>2</sup>.

#### **5.2 SARAN**

Saran yang dapat diberikan berdasarkan hasil analisa dalam Tugas Akhir ini meliputi :

1. Dalam tugas akhir ini, biaya-biaya yang dibutuhkan untuk pengembangan diestimasi berdasarkan prosentase, akan lebih baik apabila biaya-biaya tersebut diestimasi sesuai kondisi yang sebenarnya.
2. Perlu ditinjau lagi biaya pengembangn yang diperlukan dalam pembanguna perumahan.

*“halaman ini sengaja dikosongkan”*

## DAFTAR PUSTAKA

- Berry, B., Edgar, C.C and Ray, D.M. (1993). **The Global Economy: Resource Use, Locational Choice and International Trade**. New Jersey: Prentice Hall.
- Eckert, Joseph K. 1990. **Property Appraisal and Assessment Administration**. USA: The International Association of Assessing Officers.
- Hidayati, Budi. 2003. **Konsep Dasar Penilaian Properti**. Yogyakarta: BPFE Universitas Gadjah Mada.
- Juwana, Jimmy S, 2005. **Panduan Sistem Bangunan Tinggi : Untuk Arsitek Dan Praktis Bangunan**. Jakarta: Erlangga.
- KJPP Tri, Santi, dan Rekan, 2011. **Penilaian Aset**, <URL: [http://www.kjpptrisanti.com/index.php?option=com\\_content&view=article&id=50%3Apenilaian-aset&catid=31%3Aumum-jasa-dan-pelayanan](http://www.kjpptrisanti.com/index.php?option=com_content&view=article&id=50%3Apenilaian-aset&catid=31%3Aumum-jasa-dan-pelayanan)>
- Komite Penyusun SPI, 2013, **Standar Penilaian Indonesia**. Jakarta: MAPPI.
- Northam, R. M. 1975. **Urban Geography**. New York: John and Sons, Inc.
- Prawoto. 2015. **Teori & Praktek Penilaian Properti Edisi Ketiga**. Yogyakarta: BPFE Universitas Gadjah Mada.
- Soemadi. 1994. **Kebijakan Tata Ruang dan Tata Guna Tanah**. Yogyakarta: Badan Pertanahan Nasional Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Sujarto. 1986. **Beberapa Pengertian Tentang Perencanaan Fisik**. Jakarta: Bharata Karya Sastra.
- Supardi. U., Basuki R.H., dan Mukminin. L.A., 2010, **Tinjauan Konsep Prosedur, Teknik, Penilaian dan Properti**. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Supriyanto. 1999. **Rekayasa Penilaian: Makalah Penilaian Tanah**. Jakarta: Diklat Kuliah Universitas Tarumanegara.

- Republik Indonesia. 2012. **Peraturan Daerah Kabupaten Tuban No. 09 Tahun 12 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tuban Tahun 2012-2032**. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Tuban. Tuban.
- Republik Indonesia. 2007. **Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.45/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara**. Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia. Jakarta.

# Lampiran 1: RENCANA ANGGARAN BIAYA PERUMAHAN KIT

**Tabel Rencana Anggaran Biaya Rumah tipe 42**  
RENCANA ANGGARAN BIAYA

NAMA KEGIATAN : PERENCANAAN PERUMAHAN KAWASAN INDUSTRI TUBAN  
PEKERJAAN : RUMAH TYPE 42  
LOKASI : KABUPATEN TUBAN  
TAHUN : 2016

NO.	URAIAN PEKERJAAN	VOLUME	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
1	2	3	4	5
<b>I</b>	<b>PEKERJAAN PERSIAPAN</b>			
1	Pembuatan bouwplank	34.00	m1	87.929.06
2	Pembersihan lapangan ringan dan perataan	56.00	m2	6.561.73
			<b>JUMLAH</b>	<b>3,357,044.64</b>
<b>II</b>	<b>PEKERJAAN TANAH</b>			
1	Penggalian tanah untuk konstruksi	40.60	m3	42.250.00
2	Pengurugan tanah kembali untuk konstruksi	17.27	m3	11.247.50
3	Pengurugan sirtu (padat)	6.53	m3	243.500.00
4	Pengurugan pasir bawah pondasi	1.93	m3	133.500.00
5	Pemadatan Tanah	43.50	m2	288.500.00
			<b>JUMLAH</b>	<b>1,909,779.85</b>
<b>III</b>	<b>PEKERJAAN PONDASI</b>			
1	Pekerjaan pemasangan batu kali belah 15/20 (1pc : 4ps)	15.21	m3	561,172.50
2	Pemasangan batu kali kosongan tebal 15cm	4.56	m3	224,737.50
3	Pemasangan batu bata Rollag	0.15	m1	1,177,057.50
			<b>JUMLAH</b>	<b>9,737,310.55</b>
<b>IV</b>	<b>PEKERJAAN STRUKTUR UTAMA</b>			
1	Pekerjaan beton k-225 (slump 12±2)cm Sloof 15/20	1.63	m3	3,568,311.66
2	Pekerjaan beton k-225(slump 12±2)cm Kolom 12/15	82.31	m'	82,153.96
3	Pekerjaan beton k-125 (slump 12±2)cm Rabatan Lantai	4.35	m3	669,416.01
4	Pekerjaan beton k-225 (slump 12±2)cm Balok Lantai 15/20	0.56	m3	3,568,311.66
5	Pekerjaan beton k-225 (slump 12±2)cm Ring Balk 15/20	2.28	m3	3,568,311.66
6	Pekerjaan beton k-225 (slump 12±2)cm plat level 10/20	0.78	m3	3,568,311.66
			<b>JUMLAH</b>	<b>28,403,673.96</b>
<b>V</b>	<b>PEKERJAAN PASANGAN DAN PLESTERAN</b>			
1	Pasangan Bata Trassraam (1Pc : 2 Ps )	43.45	m2	117,705.75
2	Pasangan Bata Merah ( 1Pc : 4Ps )	152.84	m2	110,545.50
3	Plesteran Bata Trassraam (1Pc : 2 Ps )	86.90	m2	26,432.75
4	Plesteran Bata Merah (1Pc : Ps )	305.67	m2	36,287.90
5	Acian	392.57	m2	21,218.75
6	Benangan	195.14	m'	31,899.50
7	Pas Batu Hias	3.52	m2	139,847.70
8	Pasangan Rooster	19.00	ps	89,056.25
			<b>JUMLAH</b>	<b>52,138,440.98</b>



<b>VI</b>	<b>PEKERJAAN KUSEN PINTU DAN JENDELA</b>				
1	Pasang Pintu PJ 1 Lengkap + Asesories Lt-1	1.00	unit	2,797,094.71	2,797,094.71
2	Pasang Pintu PJ2 Lengkap + Asesories Lt-1	1.00	unit	2,516,753.97	2,516,753.97
3	Pasang Pintu PJ3 Lengkap + Asesories Lt-1	1.00	unit	3,139,752.23	3,139,752.23
4	Pasang Pintu P 1 Lengkap + Asesories Lt-1	2.00	unit	1,916,573.51	3,833,147.02
5	Pasang Pintu P 3 Lengkap + Asesories Lt-1	1.00	unit	385,095.00	385,095.00
6	Pasang Jendela J 1 Lengkap + Asesories Lt-1	1.00	unit	2,064,938.04	2,064,938.04
7	Pasang Jendela J 2 Lengkap + Asesories Lt-1	1.00	unit	1,375,560.82	1,375,560.82
8	Pasang Jendela J 3 Lengkap + Asesories Lt-1	1.00	unit	441,851.54	441,851.54
9	Pasang Jendela BV1 Lengkap	1.00	unit	199,553.94	199,553.94
10	Pasang Jendela BV2 Lengkap	1.00	unit	840,913.98	840,913.98
				<b>JUMLAH</b>	<b>17,594,661.23</b>
<b>VII</b>	<b>PEKERJAAN LANTAI</b>				
1	Pemasangan tegel keramik 40x40 cm (motif/warna gelap)	39.57	m2	157,934.34	6,249,698.74
2	Pemasangan tegel keramik waffel 20x20 cm	2.61	m2	145,383.50	378,796.71
3	Pemasangan tegel keramik 20x25 cm (dinding)	12.00	m2	160,724.50	1,928,694.00
				<b>JUMLAH</b>	<b>8,557,189.44</b>
<b>VIII</b>	<b>PEMASANGAN PLAFOND</b>				
1	Pemasangan plafond calisboard rangka Hollow	55.30	m2	108,993.95	6,027,365.44
3	Pemasangan list plafond gypsum	91.40	m1	22,555.00	2,061,527.00
				<b>JUMLAH</b>	<b>8,088,892.44</b>
<b>IX</b>	<b>PEKERJAAN SANITAIR</b>				
1	Pasang Pipa saluran air pembuangan 3 "	30.00	m'	74,992.50	2,249,775.00
2	Pasang Floor Drain dan Avauor	2.00	bh	36,775.00	73,550.00
3	Pasang Kran air	5.00	m2	48,675.00	243,375.00
4	Pasang Pipa saluran air Air bersih 3/4 "	30.00	m'	49,118.00	1,473,540.00
5	Pasang Closed Duduk	1.00	unit	1,601,817.50	1,601,817.50
6	Pasang Pipa saluran air Kotor 4 "	11.00	m'	184,841.25	2,033,253.75
7	Pasang Septik tank	1.00	unit	5,555,463.81	5,555,463.81
8	Pasang Sumur Resapan	1.00	unit	1,722,508.82	1,722,508.82
9	Pasang Bak Mandi	1.00	unit	650,000.00	650,000.00
				<b>JUMLAH</b>	<b>15,603,283.88</b>
<b>X</b>	<b>PEKERJAAN MEKANIKAL &amp; ELEKTRIKAL</b>				
1	Pasang titik lampu	7.00	bh	313,925.00	2,197,475.00
2	Pasang stop kontak	4.00	bh	139,917.50	559,670.00
3	Pasang saklar tunggal	5.00	bh	39,417.50	197,087.50
4	Pasang saklar ganda	1.00	bh	43,917.50	43,917.50
5	Pasang lampu SL 11 Watt	7.00	bh	41,917.50	293,422.50
6	Pasang MCB 10 AMP	1.00	bh	192,825.00	192,825.00
				<b>JUMLAH</b>	<b>3,484,397.50</b>
<b>XI</b>	<b>PEKERJAAN PENGECATAN</b>				
1	Pengecatan Tembok Baru dengan Plamur ( Interior )	259.40	m2	14,705.00	3,814,506.41
2	Pengecatan Tembok Eksterior (1 Lapis Cat Dasar, 2 Lapis Cat Penutup)	196.29	m2	17,085.00	3,353,563.40
3	Pengecatan Kayu (1 plamir, 1 lapis cat dasar, 3 lapis cat penutup)	9.96	m2	52,868.75	526,572.75
				<b>JUMLAH</b>	<b>7,694,642.56</b>
<b>XII</b>	<b>PEKERJAAN ATAP</b>				
1	Pemasangan rangka atap galvalume tebal 0,8 mm	82.08	m2	99,270.00	8,148,081.60
2	Pemasangan genteng karang pilang / wisma BARU	82.08	m2	81,140.00	6,659,971.20
3	Pemasangan genteng Bubungan karang pilang / wisma BARU	9.40	m'	67,524.20	634,727.48
4	Pasang Lisplak Kalsiplank	33.20	m'	75,537.50	2,507,845.00
5	Pasang Talang Jurai	6.00	m'	231,056.09	1,386,336.54
				<b>JUMLAH</b>	<b>19,336,961.82</b>

Tabel Rekapitulasi Anggaran Biaya Rumah tipe 42

**REKAPITULASI  
ENGINEER ESTIMATE (E.E)**

NAMA KEGIATAN : PERENCANAAN PERUMAHAN KAWASAN INDUSTRI TUBAN  
 PEKERJAAN : RUMAH TYPE 42  
 LOKASI : KABUPATEN TUBAN  
 TAHUN : 2016

NO.	URAIAN PEKERJAAN	JUMLAH HARGA (Rp.)
I	PEKERJAAN PERSIAPAN	3,357,044.64
II	PEKERJAAN TANAH	1,909,779.85
III	PEKERJAAN PONDASI	9,737,310.55
IV	PEKERJAAN STRUKTUR UTAMA	28,403,673.96
V	PEKERJAAN PASANGAN DAN PLESTERAN	52,138,440.98
VI	PEKERJAAN KUSEN PINTU DAN JENDELA	17,594,661.23
VII	PEKERJAAN LANTAI	8,557,189.44
VIII	PEMASANGAN PLAFOND	8,088,892.44
IX	PEKERJAAN SANITAIR	15,603,283.88
X	PEKERJAAN MEKANIKAL & ELEKTRIKAL	3,484,397.50
XI	PEKERJAAN PENGECATAN	7,694,642.56
XII	PEKERJAAN ATAP	19,336,961.82
JUMLAH		175,906,278.84
PPN 10 %		17,590,627.88
JUMLAH TOTAL		193,496,906.73
<b>D I B U L A T K A N</b>		<b>193,496,000.00</b>
Terbilang		
SeRatus Sembilan Puluh Tiga Juta Empat Ratus Sembilan Puluh Enam Ribu Rupiah		

## Tabel Rencana Anggaran Biaya Rumah tipe 52

### RENCANA ANGGARAN BIAYA

**NAMA KEGIATAN** : PERENCANAAN PERUMAHAN KAWASAN INDUSTRI TUBAN  
**PEKERJAAN** : RUMAH TYPE 52  
**LOKASI** : KABUPATEN TUBAN  
**TAHUN** : 2016

NO.	URAIAN PEKERJAAN	VOLUME	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
1	2	3	4	5
<b>I</b>	<b>PEKERJAAN PERSIAPAN</b>			
1	Pembuatan bouwplank	38.00	m1	87,929.06
2	Pembersihan lapangan ringan dan perataan	88.00	m2	6,561.73
			<b>JUMLAH</b>	<b>3,918,736.08</b>
<b>II</b>	<b>PEKERJAAN TANAH</b>			
1	Penggalian tanah untuk konstruksi	32.52	m3	42,250.00
2	Pengurugan tanah kembali untuk konstruksi	9.86	m3	11,247.50
3	Pengurugan sirtu (padat)	7.83	m3	243,500.00
4	Pengurugan pasir bawah pondasi	1.80	m3	133,500.00
5	Pemadatan Tanah	52.22	m2	288,500.00
			<b>JUMLAH</b>	<b>1,484,913.70</b>
<b>III</b>	<b>PEKERJAAN PONDASI</b>			
1	Pekerjaan pemasangan batu kali belah 15/20 (1pc : 4ps)	15.75	m3	561,172.50
2	Pemasangan batu kali kosong tebal 15cm	3.65	m3	224,737.50
3	Pemasangan batu bata Rollag	0.20	m1	1,177,057.50
			<b>JUMLAH</b>	<b>9,898,732.20</b>
<b>IV</b>	<b>PEKERJAAN STRUKTUR UTAMA</b>			
1	Pekerjaan beton k-225 (slump 12±2)cm Sloof 15/20	1.46	m3	3,568,311.66
2	Pekerjaan beton k-225 (slump 12±2)cm Kolom 12/15	67.40	m'	82,153.96
3	Pekerjaan beton k-125 (slump 12±2)cm Rabatan Lantai	5.22	m3	669,416.01
4	Pekerjaan beton k-225 (slump 12±2)cm Balok Lantai 15/20	0.19	m3	3,568,311.66
5	Pekerjaan beton k-225 (slump 12±2)cm Ring Balk 15/20	1.68	m3	3,568,311.66
6	Pekerjaan beton k-225 (slump 12±2)cm plat level 10 cm	2.36	m3	3,568,311.66
7	Pekerjaan beton k-225 (slump 12±2)cm K 1 15/30 cm	0.46	m3	3,568,311.66
			<b>JUMLAH</b>	<b>30,930,012.64</b>
<b>V</b>	<b>PEKERJAAN PASANGAN DAN PLESTERAN</b>			
1	Pasangan Bata Trassraam (1Pc : 2 Ps )	46.93	m2	117,705.75
2	Pasangan Bata Merah ( 1Pc : 4Ps )	200.70	m2	110,545.50
3	Plesteran Bata Trassraam (1Pc : 2 Ps )	93.86	m2	26,432.75
4	Plesteran Bata Merah (1Pc : Ps )	401.40	m2	36,287.90
5	Acian	495.26	m2	21,218.75
6	Benangan	211.02	m'	31,899.50
7	Pas Batu Hias/Palimanan	8.57	m2	139,847.70
8	Pasangan Rooster	13.00	ps	89,056.25
			<b>JUMLAH</b>	<b>64,353,020.54</b>

<b>VI</b>	<b>PEKERJAAN KUSEN PINTU DAN JENDELA</b>				
1	Pasang Pintu PJ 1 Lengkap + Asesories Lt-1	1.00	unit	2,895,740.11	2,895,740.11
2	Pasang Pintu PJ2 Lengkap + Asesories Lt-1	1.00	unit	2,560,871.88	2,560,871.88
3	Pasang Pintu PJ3 Lengkap + Asesories Lt-1	1.00	unit	3,050,522.61	3,050,522.61
4	Pasang Pintu P 1 Lengkap + Asesories Lt-1	2.00	unit	1,992,653.65	3,985,307.30
5	Pasang Pintu P 3 Lengkap + Asesories Lt-1	1.00	unit	385,095.00	385,095.00
6	Pasang Jendela J 1 Lengkap + Asesories Lt-1	1.00	unit	2,172,174.00	2,172,174.00
7	Pasang Jendela J 2 Lengkap + Asesories Lt-1	1.00	unit	1,363,729.97	1,363,729.97
8	Pasang Jendela J 3 Lengkap + Asesories Lt-1	1.00	unit	537,032.25	537,032.25
9	Pasang Jendela BV1 Lengkap	1.00	unit	231,464.94	231,464.94
10	Pasang Jendela BV2 Lengkap	1.00	unit	1,219,492.67	1,219,492.67
				<b>JUMLAH</b>	<b>18,401,430.72</b>
<b>VII</b>	<b>PEKERJAAN LANTAI</b>				
1	Pemasangan tegel keramik 40x40 cm (motif/warna gelap)	51.80	m2	157,934.34	8,180,998.81
2	Pemasangan tegel keramik waffle 20x20 cm	4.50	m2	145,383.50	654,225.75
3	Pemasangan tegel keramik 20x25 cm (dinding)	12.36	m2	160,724.50	1,986,554.82
				<b>JUMLAH</b>	<b>10,821,779.38</b>
<b>VIII</b>	<b>PEMASANGAN PLAFOND</b>				
1	Pemasangan plafond calsiboard rangka Hollow	49.00	m2	108,993.95	5,340,703.55
3	Pemasangan list plafond gypsum	63.00	m1	22,555.00	1,420,965.00
				<b>JUMLAH</b>	<b>6,761,668.55</b>
<b>IX</b>	<b>PEKERJAAN SANITAIR</b>				
1	Pasang Pipa saluran air pembuangan 3 "	37.00	m'	74,992.50	2,774,722.50
2	Pasang Floor Drain dan Avauor	2.00	bh	36,775.00	73,550.00
3	Pasang Kran air	5.00	m2	48,675.00	243,375.00
4	Pasang Pipa saluran air Air bersih 3/4 "	30.00	m'	49,118.00	1,473,540.00
5	Pasang Closed Duduk	1.00	unit	1,601,817.50	1,601,817.50
6	Pasang Pipa saluran air Kotor 4 "	11.00	m'	184,841.25	2,033,253.75
7	Pasang Septik tank	1.00	unit	5,555,463.81	5,555,463.81
8	Pasang Sumur Resapan	1.00	unit	1,722,508.82	1,722,508.82
9	Pasang Bak mandi	1.00	unit	650,000.00	650,000.00
10	Pasang Tandon air Bawah	1.00	unit	2,500,000.00	2,500,000.00
				<b>JUMLAH</b>	<b>18,628,231.38</b>
<b>X</b>	<b>PEKERJAAN MEKANIKAL &amp; ELEKTRIKAL</b>				
1	Pasang titik lampu	6.00	bh	313,925.00	1,883,550.00
2	Pasang stop kontak	5.00	bh	139,917.50	699,587.50
3	Pasang saklar tunggal	4.00	bh	39,417.50	157,670.00
4	Pasang saklar ganda	1.00	bh	43,917.50	43,917.50
5	Pasang lampu SL 11 Watt	6.00	bh	41,917.50	251,505.00
6	Pasang MCB 10 AMP	1.00	bh	192,825.00	192,825.00
				<b>JUMLAH</b>	<b>3,229,055.00</b>
<b>XI</b>	<b>PEKERJAAN PENGECATAN</b>				
1	Pengecatan Tembok Baru dengan Plamur ( Interior )	311.58	m2	14,705.00	4,581,778.02
2	Pengecatan Tembok Eksterior (1 Lapis Cat Dasar, 2 Lapis Cat Penutup)	247.63	m2	17,085.00	4,230,751.72
3	Pengecatan Kayu (1 plamir, 1 lapis cat dasar, 3 lapis cat penutup)	7.68	m2	52,868.75	406,032.00
				<b>JUMLAH</b>	<b>9,218,561.73</b>
<b>XII</b>	<b>PEKERJAAN ATAP</b>				
1	Pemasangan rangka atap galvalume tebal 0,8 mm	72.94	m2	99,270.00	7,240,753.80
2	Pemasangan genteng karang pilang / wisma BARU	72.94	m2	81,140.00	5,918,351.60
3	Pemasangan genteng Bubungan karang pilang / wisma BARU	8.15	m'	67,524.20	550,322.23
4	Pasang Lisplak Kalsiplank	25.60	m'	75,537.50	1,933,760.00
				<b>JUMLAH</b>	<b>15,643,187.63</b>

Tabel Rekapitulasi Anggaran Biaya Rumah tipe 52

**REKAPITULASI  
ENGINEER ESTIMATE (E.E)**

NAMA KEGIATAN : PERENCANAAN PERUMAHAN KAWASAN INDUSTRI TUBAN  
 PEKERJAAN : RUMAH TYPE 52  
 LOKASI : KABUPATEN TUBAN  
 TAHUN : 2016

NO.	URAIAN PEKERJAAN	JUMLAH HARGA (Rp.)
I	PEKERJAAN PERSIAPAN	3,918,736.08
II	PEKERJAAN TANAH	1,484,913.70
III	PEKERJAAN PONDASI	9,898,732.20
IV	PEKERJAAN STRUKTUR UTAMA	30,930,012.64
V	PEKERJAAN PASANGAN DAN PLESTERAN	64,353,020.54
VI	PEKERJAAN KUSEN PINTU DAN JENDELA	18,401,430.72
VII	PEKERJAAN LANTAI	10,821,779.38
VIII	PEMASANGAN PLAFOND	6,761,668.55
IX	PEKERJAAN SANITAIR	18,628,231.38
X	PEKERJAAN MEKANIKAL & ELEKTRIKAL	3,229,055.00
XI	PEKERJAAN PENGECATAN	9,218,561.73
XII	PEKERJAAN ATAP	15,643,187.63
JUMLAH		193,289,329.56
PPN 10 %		19,328,932.96
JUMLAH TOTAL		212,618,262.52
<b>D I B U L A T K A N</b>		<b>212,618,000.00</b>
Terbilang		
Dua Ratus Dua Belas Juta Enam Ratus Delapan Belas Ribu Rupiah		

## Tabel Rencana Anggaran Biaya Rumah tipe 60

### RENCANA ANGGARAN BIAYA

**NAMA KEGIATAN** : PERENCANAAN PERUMAHAN KAWASAN INDUSTRI TUBAN  
**PEKERJAAN** : RUMAH TYPE 60  
**LOKASI** : KABUPATEN TUBAN  
**TAHUN** : 2016

NO.	URAIAN PEKERJAAN	VOLUME	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
1	2	3	4	5
<b>I</b>	<b>PEKERJAAN PERSIAPAN</b>			
1	Pembuatan bouwplank	41.00	m1	87,929.06
2	Pembersihan lapangan ringan dan perataan	104.50	m2	6,561.73
			<b>JUMLAH</b>	<b>4,290,791.72</b>
<b>II</b>	<b>PEKERJAAN TANAH</b>			
1	Penggalian tanah untuk konstruksi	38.83	m3	42,250.00
2	Pengurugan tanah kembali untuk konstruksi	10.55	m3	11,247.50
3	Pengurugan sirtu (padat)	8.84	m3	243,500.00
4	Pengurugan pasir bawah pondasi	2.28	m3	133,500.00
5	Pemadatan Tanah	58.95	m2	288,500.00
			<b>JUMLAH</b>	<b>1,759,093.51</b>
<b>III</b>	<b>PEKERJAAN PONDASI</b>			
1	Pekerjaan pemasangan batu kali belah 15/20 (1pc : 4ps)	18.62	m3	561,172.50
2	Pemasangan batu kali kosong tebal 15cm	5.50	m3	224,737.50
3	Pemasangan batu bata Rollag	0.19	m1	1,177,057.50
			<b>JUMLAH</b>	<b>11,909,619.30</b>
<b>IV</b>	<b>PEKERJAAN STRUKTUR UTAMA</b>			
1	Pekerjaan beton k-225 (slump 12±2)cm Sloof 15/20	1.88	m3	3,568,311.66
2	Pekerjaan beton k-225 (slump 12±2)cm Kolom 12/15	90.40	m'	82,153.96
3	Pekerjaan beton k-125 (slump 12±2)cm Rabatan Lantai	5.90	m3	669,416.01
4	Pekerjaan beton k-225 (slump 12±2)cm Balok Lantai 15/20	0.65	m3	3,568,311.66
5	Pekerjaan beton k-225 (slump 12±2)cm Ring Balk 15/20	1.13	m3	3,568,311.66
6	Pekerjaan beton k-225 (slump 12±2)cm Balok 1 15/25	1.07	m3	3,568,311.66
7	Pekerjaan beton k-225 (slump 12±2)cm plat level t =10	3.27	m3	3,568,311.66
8	Pekerjaan beton k-225 (slump 12±2)cm Kolm K1 =15/60	0.36	m3	3,568,311.66
			<b>JUMLAH</b>	<b>39,913,174.11</b>
<b>V</b>	<b>PEKERJAAN PASANGAN DAN PLESTERAN</b>			
1	Pasangan Bata Trassraam (1Pc : 2 Ps)	52.20	m2	117,705.75
2	Pasangan Bata Merah ( 1Pc : 4Ps )	229.32	m2	110,545.50
3	Plesteran Bata Trassraam (1Pc : 2 Ps)	104.40	m2	26,432.75
4	Plesteran Bata Merah (1Pc : 4 Ps)	445.28	m2	36,287.90
5	Acian	549.68	m2	21,218.75
6	Benangan	204.82	m'	31,899.50
7	Pas Batu Hias Batu Alam Hitam	14.78	m2	139,847.70
			<b>JUMLAH</b>	<b>70,676,319.84</b>

<b>VI PEKERJAAN KUSEN PINTU DAN JENDELA</b>				
1	Pasang Pintu PJ 1 Lengkap + Asesoris Lt-1	1.00	unit	3,191,254.74
2	Pasang Pintu P 1 Lengkap + Asesoris Lt-1	1.00	unit	3,885,185.39
3	Pasang Pintu P 2 Lengkap + Asesoris Lt-1	2.00	unit	2,005,210.17
3	Pasang Pintu P 3 Lengkap + Asesoris Lt-1	1.00	unit	385,095.00
4	Pasang Jendela J 1 Lengkap + Asesoris Lt-1	1.00	unit	2,827,268.84
5	Pasang Jendela J 2 Lengkap + Asesoris Lt-1	4.00	unit	1,350,700.55
6	Pasang Jendela J 3 Lengkap + Asesoris Lt-1	2.00	unit	401,919.88
7	Pasang Jendela BV1 Lengkap	1.00	unit	482,571.42
<b>JUMLAH</b>				<b>20,988,437.67</b>
<b>VII PEKERJAAN LANTAI</b>				
1	Pemasangan tegel keramik 40x40 cm (motif/warna gelap)	57.10	m2	157,934.34
2	Pemasangan tegel keramik wafel 20x20 cm	2.70	m2	145,383.50
3	Pemasangan tegel keramik 20x25 cm (dinding)	11.80	m2	160,724.50
<b>JUMLAH</b>				<b>11,307,135.36</b>
<b>VIII PEMASANGAN PLAFOND</b>				
1	Pemasangan plafond calsiboard rangka Hollow	53.25	m2	108,993.95
2	Pemasangan list plafond gypsum	60.00	m1	22,555.00
<b>JUMLAH</b>				<b>7,157,227.84</b>
<b>IX PEKERJAAN SANITAIR</b>				
1	Pasang Pipa saluran air pembuangan 3 "	58.00	m'	74,992.50
2	Pasang Floor Drain dan Avauor	2.00	bh	36,775.00
3	Pasang Kran air	4.00	bh	48,675.00
4	Pasang Pipa saluran air Air bersih 3/4 "	30.00	m'	49,118.00
5	Pasang Closed Duduk	1.00	unit	1,601,817.50
6	Pasang Pipa saluran air Kotor 4 "	11.00	m'	184,841.25
7	Pasang Septik tank	1.00	unit	5,555,463.81
8	Pasang Sumur Resapan	1.00	unit	1,722,508.82
9	Pasang Tandon air Bersih	1.00	unit	2,500,000.00
10	Pasang Bak Mandi	1.00	unit	650,000.00
<b>JUMLAH</b>				<b>20,154,398.88</b>
<b>X PEKERJAAN MEKANIKAL &amp; ELEKTRIKAL</b>				
1	Pasang titik lampu	6.00	bh	313,925.00
2	Pasang stop kontak	3.00	bh	139,917.50
3	Pasang saklar tunggal	3.00	bh	39,417.50
4	Pasang saklar ganda	1.00	bh	43,917.50
5	Pasang lampu SL 11 Watt	6.00	bh	41,917.50
6	Pasang MCB 10 AMP	1.00	bh	192,825.00
<b>JUMLAH</b>				<b>2,909,802.50</b>
<b>XI PEKERJAAN PENGECATAN</b>				
1	Pengecatan Tembok Baru dengan Plamur ( Interior )	334.49	m2	14,705.00
2	Pengecatan Tembok Eksterior (1 Lapis Cat Dasar, 2 Lapis Cat Penutup)	274.84	m2	17,085.00
3	Pengecatan Kayu (1 plamir, 1 lapis cat dasar, 3 lapis cat penutup)	9.00	m2	52,868.75
<b>JUMLAH</b>				<b>10,090,135.60</b>
<b>XII PEKERJAAN ATAP</b>				
1	Pemasangan rangka atap galvalume tebal 0,8 mm	64.74	m2	99,270.00
2	Pemasangan genteng karang pilang / wisma BARU	64.74	m2	81,140.00
3	Pemasangan genteng Bubungan karang pilang / wisma BARU	18.80	m'	67,524.20
4	Pasang Lisplak Kalsioplank	30.00	m'	75,537.50
<b>JUMLAH</b>				<b>15,215,323.36</b>

Tabel Rekapitulasi Anggaran Biaya Rumah tipe 60

**REKAPITULASI  
ENGINEER ESTIMATE (E.E)**

NAMA KEGIATAN : PERENCANAAN PERUMAHAN KAWASAN INDUSTRI TUBAN  
 PEKERJAAN : RUMAH TYPE 60  
 LOKASI : KABUPATEN TUBAN  
 TAHUN : 2016

NO.	URAIAN PEKERJAAN	JUMLAH HARGA (Rp.)
I	PEKERJAAN PERSIAPAN	4,290,791.72
II	PEKERJAAN TANAH	1,759,093.51
III	PEKERJAAN PONDASI	11,909,619.30
IV	PEKERJAAN STRUKTUR UTAMA	39,913,174.11
V	PEKERJAAN PASANGAN DAN PLESTERAN	70,676,319.84
VI	PEKERJAAN KUSEN PINTU DAN JENDELA	20,988,437.67
VII	PEKERJAAN LANTAI	11,307,135.36
VIII	PEMASANGAN PLAFOND	7,157,227.84
IX	PEKERJAAN SANITAIR	20,154,398.88
X	PEKERJAAN MEKANIKAL & ELEKTRIKAL	2,909,802.50
XI	PEKERJAAN PENGECATAN	10,090,135.60
XII	PEKERJAAN ATAP	15,215,323.36
	JUMLAH	216,371,459.70
	PPN 10 %	21,637,145.97
	JUMLAH TOTAL	238,008,605.67
	<b>D I B U L A T K A N</b>	<b>238,008,000.00</b>
Terbilang		
Dua Ratus Tiga Puluh Delapan Juta Delapan Ribu Rupiah		



Tabel Rencana Anggaran Biaya Rumah tipe 80

RENCANA ANGGARAN BIAYA

NAMA KEGIATAN : PERENCANAAN PERUMAHAN KAWASAN INDUSTRI TUBAN  
PEKERJAAN : RUMAH TYPE 80  
LOKASI : KABUPATEN TUBAN  
TAHUN : 2016

NO.	URAIAN PEKERJAAN	VOLUME	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp.)
1	2	3	4	5
I	PEKERJAAN PERSIAPAN			
1	Pembuatan bouwplank	49.00	m1	87,929.06
2	Pembersihan lapangan ringan dan perataan	154.00	m2	6,561.73
			JUMLAH	5,319,029.59
II	PEKERJAAN TANAH			
1	Penggalian tanah untuk konstruksi	45.67	m3	42,250.00
2	Pengurugan tanah kembali untuk konstruksi	11.17	m3	11,247.50
3	Pengurugan sirtu (padat)	12.79	m3	243,500.00
4	Pengurugan pasir bawah pondasi	2.87	m3	133,500.00
5	Pemadatan Tanah	85.25	m2	288,500.00
			JUMLAH	2,054,984.43
III	PEKERJAAN PONDASI			
1	Pekerjaan pemasangan batu kali belah 15/20 (1pc : 4ps)	24.24	m3	561,172.50
2	Pemasangan batu kali kosongan tebal 15cm	5.08	m3	224,737.50
3	Pemasangan batu bata Rollog	0.34	m1	1,177,057.50
			JUMLAH	15,144,394.09
IV	PEKERJAAN STRUKTUR UTAMA			
1	Pekerjaan beton k-225 (slump 12±2)cm Sloof 15/20	2.32	m3	3,568,311.66
2	Pekerjaan beton k-225(slump 12±2)cm Kolom 12/15	117.20	m'	82,153.96
3	Pekerjaan beton k-125 (slump 12±2)cm Rabatan Lantai	8.53	m3	669,416.01
4	Pekerjaan beton k-225 (slump 12±2)cm Balok Lantai 15/20	0.61	m3	3,568,311.66
5	Pekerjaan beton k-225 (slump 12±2)cm Ring Balok 15/20	1.39	m3	3,568,311.66
6	Pekerjaan beton k-225 (slump 12±2)cm Balok 1 15/25	1.03	m3	3,568,311.66
7	Pekerjaan beton k-225 (slump 12±2)cm plat level t =10	5.21	m3	3,568,311.66
8	Pekerjaan beton k-225 (slump 12±2)cm Kolm K1 =15/60	0.36	m3	3,568,311.66
			JUMLAH	52,992,946.68
V	PEKERJAAN PASANGAN DAN PLESTERAN			
1	Pasangan Bata Trassraam (1Pc : 2 Ps )	51.29	m2	117,705.75
2	Pasangan Bata Merah ( 1Pc : 4Ps )	288.82	m2	110,545.50
3	Plesteran Bata Trassraam (1Pc : 2 Ps )	102.58	m2	26,432.75
4	Plesteran Bata Merah (1Pc : 4 Ps )	572.10	m2	36,287.90
5	Acian	674.68	m2	21,218.75
6	Benangan	244.10	m'	31,899.50
7	Pas Batu Hias Batu Alam Hitam	14.78	m2	139,847.70
			JUMLAH	85,606,829.21

<b>VI</b>	<b>PEKERJAAN KUSEN PINTU DAN JENDELA</b>				
1	Pasang Pintu PJ 1 Lengkap + Asesoris Lt-1	1.00	unit	3,191,254.74	3,191,254.74
2	Pasang Pintu P 1 Lengkap + Asesoris Lt-1	2.00	unit	3,885,185.39	7,770,370.77
3	Pasang Pintu P 2 Lengkap + Asesoris Lt-1	3.00	unit	2,005,210.17	6,015,630.51
3	Pasang Pintu P 3 Lengkap + Asesoris Lt-1	1.00	unit	385,095.00	385,095.00
4	Pasang Jendela J 1 Lengkap + Asesoris Lt-1	1.00	unit	2,827,268.84	2,827,268.84
5	Pasang Jendela J 2 Lengkap + Asesoris Lt-1	4.00	unit	1,350,700.55	5,402,802.18
6	Pasang Jendela J 3 Lengkap + Asesoris Lt-1	1.00	unit	401,919.88	401,919.88
7	Pasang Jendela BV1 Lengkap	1.00	unit	482,571.42	482,571.42
				<b>JUMLAH</b>	<b>26,476,913.34</b>
<b>VII</b>	<b>PEKERJAAN LANTAI</b>				
1	Pemasangan tegel keramik 40x40 cm (motif/warna gelap)	86.50	m2	157,934.34	13,661,320.41
2	Pemasangan tegel keramik wafel 20x20 cm	4.00	m2	145,383.50	581,534.00
3	Pemasangan tegel keramik 20x25 cm (dinding)	14.60	m2	160,724.50	2,346,577.70
				<b>JUMLAH</b>	<b>16,589,432.11</b>
<b>VIII</b>	<b>PEMASANGAN PLAFOND</b>				
1	Pemasangan plafond calisboard rangka Hollow	77.00	m2	108,993.95	8,392,534.15
3	Pemasangan list plafond gypsum	78.50	m1	22,555.00	1,770,567.50
				<b>JUMLAH</b>	<b>10,163,101.65</b>
<b>IX</b>	<b>PEKERJAAN SANITAIR</b>				
1	Pasang Pipa saluran air pembuangan 3 "	68.00	m'	74,992.50	5,099,490.00
2	Pasang Floor Drain dan Auaour	2.00	bh	36,775.00	73,550.00
3	Pasang Kran air	4.00	bh	48,675.00	194,700.00
4	Pasang Pipa saluran air Air bersih 3/4 "	38.00	m'	49,118.00	1,866,484.00
5	Pasang Closed Duduk	1.00	unit	1,601,817.50	1,601,817.50
6	Pasang Pipa saluran air Kotor 4 "	15.00	m'	184,841.25	2,772,618.75
7	Pasang Septik tank	1.00	unit	5,555,463.81	5,555,463.81
8	Pasang Sumur Resapan	1.00	unit	1,722,508.82	1,722,508.82
9	Pasang Tandon air Bersih	1.00	unit	2,500,000.00	2,500,000.00
10	Pasang Bak Mandi	1.00	unit	650,000.00	650,000.00
				<b>JUMLAH</b>	<b>22,036,632.88</b>
<b>X</b>	<b>PEKERJAAN MEKANIKAL &amp; ELEKTRIKAL</b>				
1	Pasang titik lampu	8.00	bh	313,925.00	2,511,400.00
2	Pasang stop kontak	4.00	bh	139,917.50	559,670.00
3	Pasang saklar tunggal	4.00	bh	39,417.50	157,670.00
4	Pasang saklar ganda	1.00	bh	43,917.50	43,917.50
5	Pasang lampu SL 11 Watt	8.00	bh	41,917.50	335,340.00
6	Pasang MCB 10 AMP	1.00	bh	192,825.00	192,825.00
				<b>JUMLAH</b>	<b>3,800,822.50</b>
<b>XI</b>	<b>PEKERJAAN PENGECATAN</b>				
1	Pengecatan Tembok Baru dengan Plamur ( Interior )	423.94	m2	14,705.00	6,234,037.70
2	Pengecatan Tembok Eksterior ( 1 Lapis Cat Dasar, 2 Lapis Cat Penutup)	337.34	m2	17,085.00	5,763,453.90
3	Pengecatan Kayu ( 1 plamir, 1 lapis cat dasar, 3 lapis cat penutup)	10.38	m2	52,868.75	548,777.63
				<b>JUMLAH</b>	<b>12,546,269.23</b>
<b>XII</b>	<b>PEKERJAAN ATAP</b>				
1	Pemasangan rangka atap galvalume tebal 0.8 mm	87.36	m2	99,270.00	8,672,227.20
2	Pemasangan genteng karang pilang / wisma BARU	87.36	m2	81,140.00	7,088,390.40
3	Pemasangan genteng Bubungan karang pilang / wisma BARU	22.30	m'	67,524.20	1,505,789.66
4	Pasang Lisplak Kalsiplank	34.60	m'	75,537.50	2,613,597.50
				<b>JUMLAH</b>	<b>19,880,004.76</b>

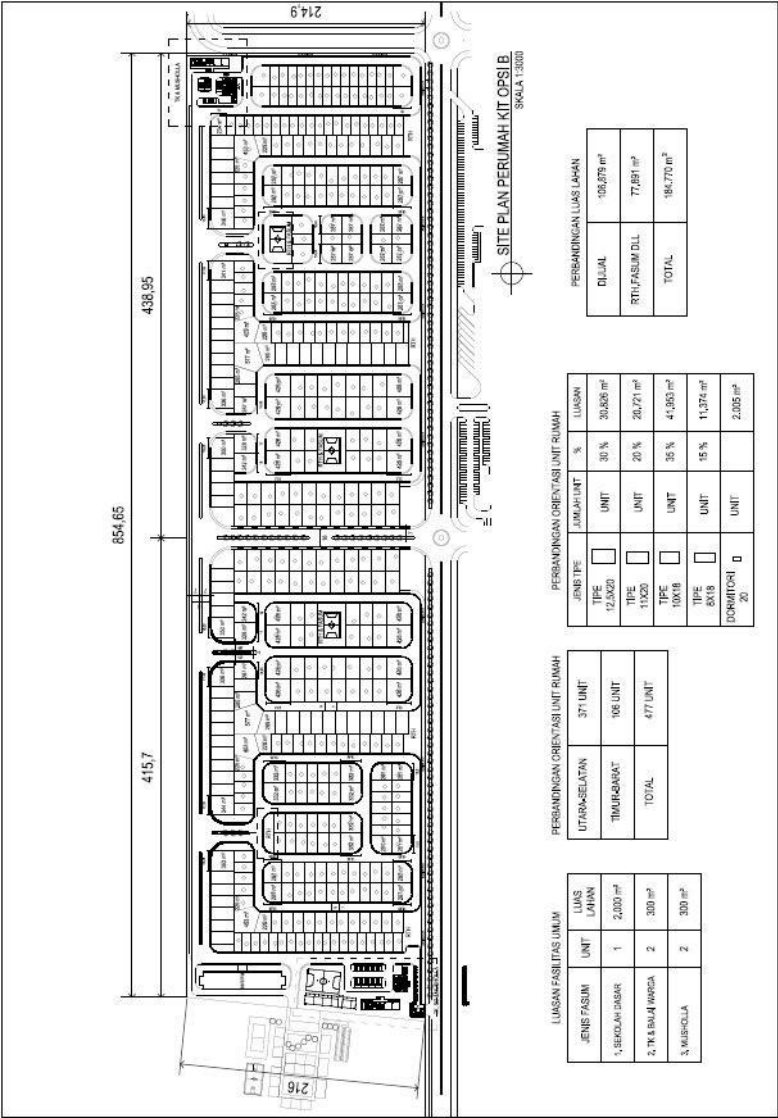
Tabel Rekapitulasi Anggaran Biaya Rumah tipe 80

**REKAPITULASI  
ENGINEER ESTIMATE (E.E)**

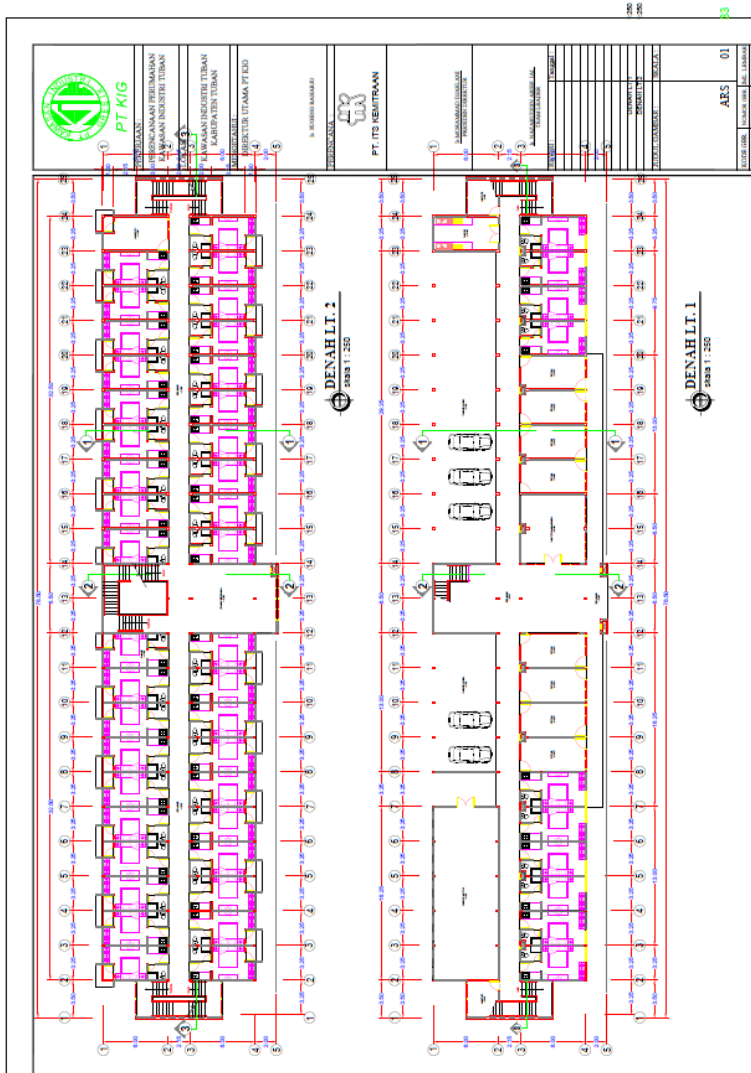
NAMA KEGIATAN : PERENCANAAN PERUMAHAN KAWASAN INDUSTRI TUBAN  
PEKERJAAN : RUMAH TYPE 80  
LOKASI : KABUPATEN TUBAN  
TAHUN : 2016

NO.	URAIAN PEKERJAAN	JUMLAH HARGA (Rp.)
I	PEKERJAAN PERSIAPAN	5,319,029.59
II	PEKERJAAN TANAH	2,054,984.43
III	PEKERJAAN PONDASI	15,144,394.09
IV	PEKERJAAN STRUKTUR UTAMA	52,992,946.68
V	PEKERJAAN PASANGAN DAN PLESTERAN	85,606,829.21
VI	PEKERJAAN KUSEN PINTU DAN JENDELA	26,476,913.34
VII	PEKERJAAN LANTAI	16,589,432.11
VIII	PEMASANGAN PLAFOND	10,163,101.65
IX	PEKERJAAN SANITAIR	22,036,632.88
X	PEKERJAAN MEKANIKAL & ELEKTRIKAL	3,800,822.50
XI	PEKERJAAN PENGECATAN	12,546,269.23
XII	PEKERJAAN ATAP	19,880,004.76
	JUMLAH	272,611,360.47
	PPN 10 %	27,261,136.05
	JUMLAH TOTAL	299,872,496.51
	<b>D I B U L A T K A N</b>	<b>299,872,000.00</b>
Terbilang Dua Ratus Sembilan Puluh Sembilan Juta Delapan Ratus Tujuh Puluh Dua Ribu Rupiah		

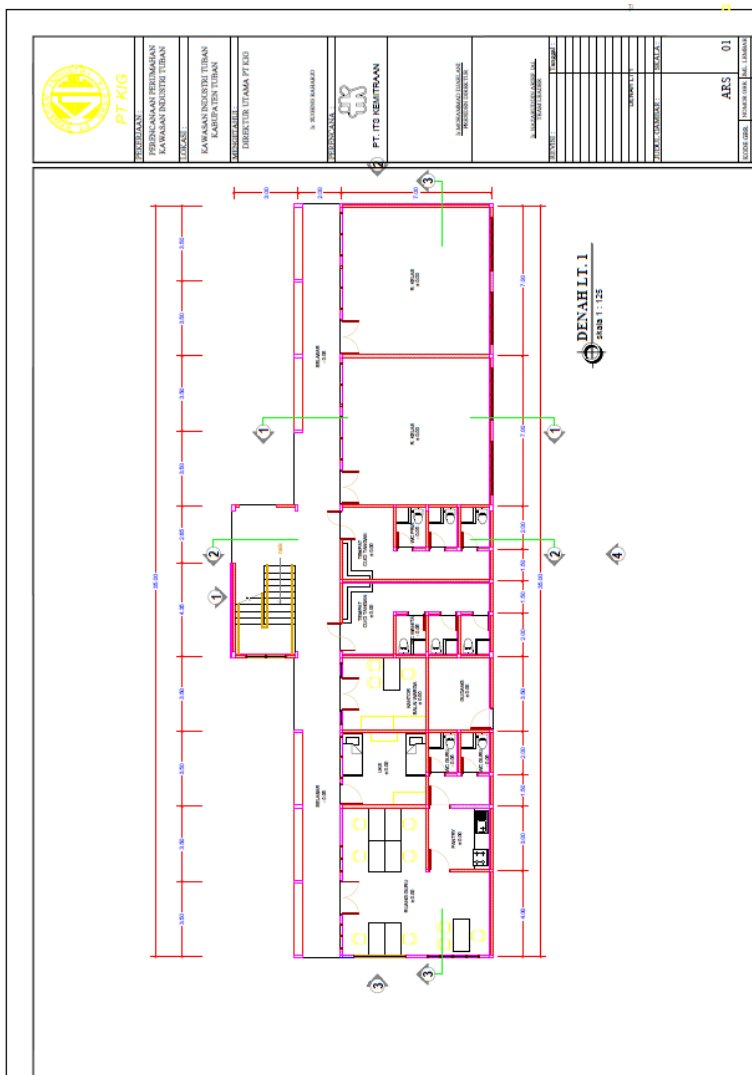
Lampiran 2: GAMBAR PERENCANAAN PENGEMBANG



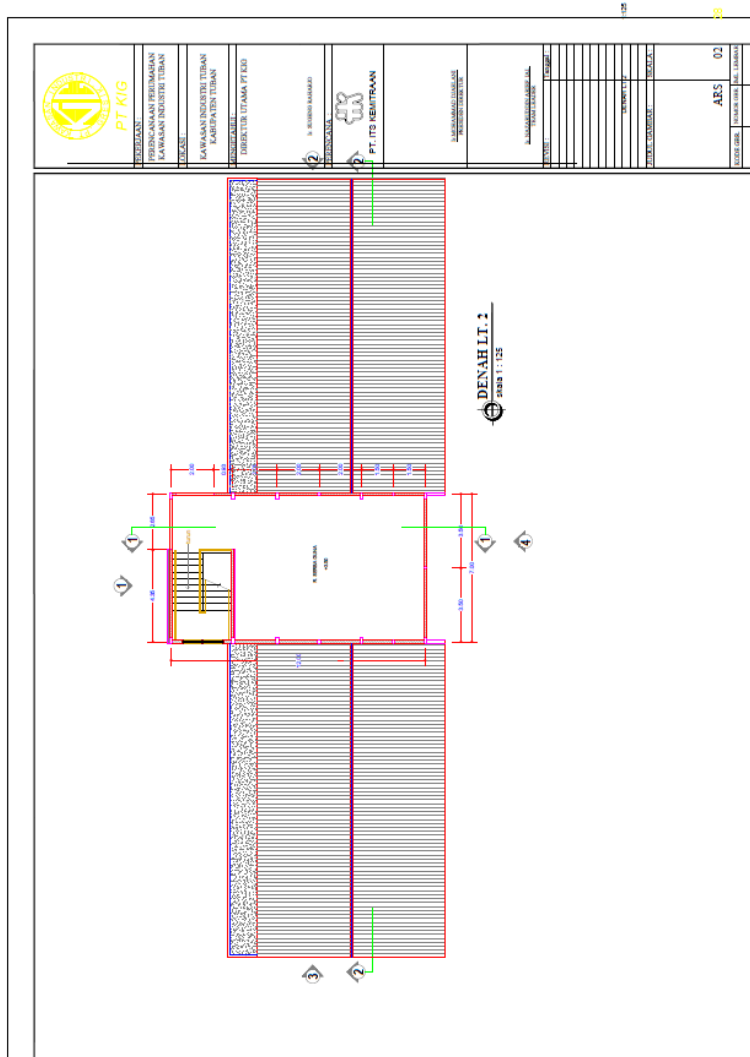




### Gambar Perencanaan Denah Asrama



Gambar Perencanaan Denah Gedung TK & Gedung SD lt. 1



Gambar Perencanaan Denah Gedung TK & Gedung SD lt. 2

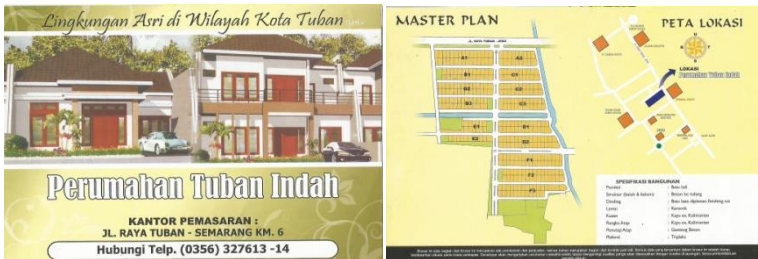


### ***Lampiran 3:* DATA DARI BROSUR PROPERTI PEMBANDING**

#### **PERUMAHAN TUBAN INDAH**

- Lokasi : Jl Raya Tuban – Semarang KM.6 Tuban
- Fasilitas : -
- Perkerasan : Paving Stone
- Lingkungan sekitar: Perumahan, pertanian dan perkebunan warga
- Jarak ke lahan KIT:  $\pm 15$  km
- Jarak ke pusat kota:  $\pm 4.5$  km
- Spesifikasi rumah:
 

Pondasi	: Batu kali
Struktur	: Beton Bertulang
Dinding	: Batu bata dipleser, finishing cat
Lantai	: Keramik
Kusen	: Kayu ex. Kalimantan
Rangka Atap	: Kayu ex. Kalimantan
Penutup Atap	: Genteng Beton
Plafond	: Tripleks
Listrik	: 1300 VA
Air	: PDAM
- Rumah tipe 80
  - Luas bangunan :  $80 \text{ m}^2$
  - Luas tanah :  $160 \text{ m}^2$
  - Lebar Jalan : 9 m
  - Jumlah lantai : 1
  - Harga jual : Rp. 650.000.000



Bpk. Tawar.  
 Hp. 081304011  
 180. EUYA  
 Hp. 087855 53600

**DAFTAR HARGA JUAL**  
**PERUMAHAN TUBAN INDAH**  
 Jl. Raya Tuban - Semarang Km. 6  
 Telp. (0356) 327613  
 Fax (0356) 327614

Tipe	LT / LB (M2)	HARGA (Rp)	ANGSURAN 5 THN	ANGSURAN 10 THN
BOROBUDUR	200 / 160	1.000.000.000	17.195.120,30	10.794.799,74
PRAMBANAN	160	650.000.000	10.746.950,19	6.746.749,84

**Keterangan :**

- Uang muka 1 :
  - ✓ BOROBUDUR : Rp 200.000.000
  - ✓ PRAMBANAN : Rp 150.000.000
- Harga Termasuk Pln, Pdam, Imh, Dan Sertifikat
- Harga Tidak Termasuk Biaya Balik Nama dan Pajak
- Harga Diantar Adainas Harga Standar, Belum Termasuk Kelebihan Tanah
- Harga Sewaktu - Waktu Dapat Berubah Tergantung Ada Pemberitahuan Sebelumnya (Kecuali Sudah Membayar Uang Muka)
- Daya Listrik :
  - ✓ Tipe Borobudur : 2200 VA
  - ✓ Tipe Prambanan : 1300 VA

Gambar Brosur Perumahan Tuban Indah

## PERUMAHAN PERBON RAYA 2

- Lokasi : Jl. Delima, Tuban
- Fasilitas : -
- Perkerasan : Paving Stone
- Lingkungan sekitar: Perumahan, pertanian dan perkebunan warga
- Jarak ke lahan KIT:  $\pm 18$  km
- Jarak ke pusat kota:  $\pm 1.2$  km
- Spesifikasi rumah :
  - Pondasi : Batu Kumbung
  - Struktur : Beton Bertulang
  - Dinding : Bata merah diplester finishing cat
  - Lantai : Granit Tile
  - Kamar Mandi : Keramik lantai
  - Kusen : Aluminium
  - Rangka Atap : Galvalum
  - Penutup Atap : Genteng Pres
  - Pintu : Panil kayu / kaca
  - Closet : Duduk
  - Listrik : 1300 Kva
  - Air : PDAM
- Rumah tipe 45
  - Luas bangunan :  $45 \text{ m}^2$
  - Luas tanah :  $75 \text{ m}^2$
  - Lebar jalan : 8 m
  - Jumlah lantai : 1
  - Harga jual : Rp. 288.011.513
- Rumah tipe 54
  - Luas bangunan :  $54 \text{ m}^2$
  - Luas tanah :  $80 \text{ m}^2$
  - Lebar jalan : 8 m
  - Jumlah lantai : 1
  - Harga jual : Rp. 321.636.516



DAFTAR HARGA JUAL									
PERBON RAYA 2									
Lokasi - Jl. OELIMA TUBAN									
NO	KAV	TYPE	LUAS TANAH	HARGA JUAL	UANG MUKA	KPR	PERKIRAAN ANGSURAN		
							8	10	15
1	60	218	495.000.000	139.040.000	856.160.000	12.147.926	7.491.813	6.006.529	
2	64	82	307.154.122	71.430.824	286.723.298	6.240.911	3.833.454	3.089.812	
3	54	91	357.154.122	71.430.824	286.723.298	6.240.911	3.833.454	3.089.812	
4	60	116	415.176.888	83.043.272	332.173.616	7.250.500	4.456.081	3.587.474	
5	60	142	472.991.043	84.532.208	378.129.834	8.279.273	5.073.228	4.093.781	
6	6	54	98	367.825.043	73.585.009	294.340.034	6.429.127	3.949.082	3.178.872
7	64	88	307.825.043	73.585.009	294.340.034	6.429.127	3.949.082	3.178.872	
8	6	54	97	306.139.960	73.525.978	260.663.982	6.391.784	3.929.794	3.163.362
9	54	82	339.202.587	67.840.517	271.362.070	5.927.226	3.640.774	2.930.710	
10	10	54	82	339.202.587	67.840.517	271.362.070	5.927.226	3.640.774	2.930.710
11	11	54	82	339.202.587	67.840.517	271.362.070	5.927.226	3.640.774	2.930.710
12	12	60	105	406.241.118	81.248.224	324.992.894	7.098.057	4.360.321	3.609.623
13	13	60	110	415.168.886	83.043.272	332.173.616	7.250.500	4.456.081	3.587.474
14	14	54	91	337.407.434	67.481.487	269.925.947	5.895.958	3.821.508	2.915.200
15	15	54	91	337.407.434	67.481.487	269.925.947	5.895.958	3.821.508	2.915.200
16	16	54	86	372.113.201	74.603.640	297.709.561	6.602.656	3.994.230	3.215.231
17	17	60	91	391.108.969	78.221.794	312.887.175	6.834.238	4.197.903	3.379.181
18	18	60	105	391.108.969	78.221.794	312.887.175	6.834.238	4.197.903	3.379.181
19	19	60	100	391.108.969	78.221.794	312.887.175	6.834.238	4.197.903	3.379.181
20	20	54	80	321.636.616	64.327.303	257.309.313	6.620.976	3.453.232	2.778.939
21	21	54	80	321.636.616	64.327.303	257.309.313	6.620.976	3.453.232	2.778.939
22	22	54	62	339.202.587	67.840.517	271.362.070	5.927.226	3.640.774	2.930.710
23	23	45	76	289.808.098	67.861.333	231.946.333	5.064.082	3.110.562	2.503.630
24	24	45	75	288.011.513	67.602.303	230.409.210	5.032.713	3.091.324	2.488.419
25	25	45	75	288.011.513	67.602.303	230.409.210	5.032.713	3.091.324	2.488.419
26	26	60	105	406.241.118	81.248.224	324.992.894	7.098.057	4.360.321	3.609.623
27	27	60	113	420.602.346	84.120.489	336.481.857	7.249.081	4.514.460	3.634.994
28	28	60	91	381.108.969	78.221.794	304.881.175	6.659.498	4.090.570	3.292.781
29	29	60	91	381.108.969	78.221.794	304.881.175	6.659.498	4.090.570	3.292.781
30	30	45	75	288.011.513	67.602.303	230.409.210	5.032.713	3.091.324	2.488.419
31	31	45	75	288.011.513	67.602.303	230.409.210	5.032.713	3.091.324	2.488.419
32	32	45	75	288.011.513	67.602.303	230.409.210	5.032.713	3.091.324	2.488.419
33	33	54	83	368.742.741	73.349.848	295.392.893	6.408.550	3.938.426	3.168.700
34	34	60	103	402.650.811	80.630.162	322.120.649	7.035.620	4.321.789	3.478.903
35	35	45	75	288.011.513	67.602.303	230.409.210	5.032.713	3.091.324	2.488.419
36	36	45	75	288.011.513	67.602.303	230.409.210	5.032.713	3.091.324	2.488.419
37	37	45	76	289.808.098	67.861.333	231.946.333	5.064.082	3.110.562	2.503.630
38	38	45	75	288.011.513	67.602.303	230.409.210	5.032.713	3.091.324	2.488.419
39	39	45	75	288.011.513	67.602.303	230.409.210	5.032.713	3.091.324	2.488.419
40	40	45	76	288.011.513	67.602.303	230.409.210	5.032.713	3.091.324	2.488.419
41	41	54	80	335.612.280	67.122.456	268.489.824	6.864.488	3.602.238	2.899.695
42	42	54	80	335.612.280	67.122.456	268.489.824	6.864.488	3.602.238	2.899.695
43	43	45	75	288.011.513	67.602.303	230.409.210	5.032.713	3.091.324	2.488.419
44	44	45	75	288.011.513	67.602.303	230.409.210	5.032.713	3.091.324	2.488.419
45	45	45	75	288.011.513	67.602.303	230.409.210	5.032.713	3.091.324	2.488.419

Keterangan

- Biaya Perencanaan Kaveling Rp. 350.000,- berlaku maksimal 10 hari (TIDAK TERMASUK UMR)
- Uang Muka diangsur selama 8 bulan
- Harga tersebut sudah termasuk SHM, IMB, Listrik Standard PLN dan Air Bersih Kontak Person : **TOTOK 0822 3113 1111**
- Harga tersebut belum termasuk biaya KPR dan BBN
- Suku bunga KPR yang berlaku pada saat Realisasi Akad Kredit **√ RYAN 0856 8528 6628**
- Persetujuan kredit atas dasar keputusan Bank Pemberi Kredit
- Apabila terjadi penurunan KPR pembeli sanggup menambah uang muka
- Berkas administrasi KPR maksimal 10 hari setelah penbayaran uang muka ke-1

**PEMBAYARAN SAH APABILA DITRANSFER KE REKENING DIBAWAH INI ATAU MENUKARKAN TANDA TERIMA SEMENTARA KE TANDA TERIMA ASLI YANG DIKELIARKAN OLEH MANAGEMENT**

**PERBON RAYA 2**

BRI NO 0189 01801 844 300 / A/N PT EMPAT SAHABAT BERLIAN  
MANDIRI NO 1400 0400 500 99 / A/N PT EMPAT SAHABAT BERLIAN  
DEVELOPER : PT. EMPAT SAHABAT BERLIAN  
Kantor Pemasaran : Jln.Wahidin Sudiro Husodo 16A TUBAN(TIMUR AUAT 2000)  
TLP: 0356-334683 / 0822 3113 1111 / 0812 3343 3239  
Harga sewaktu-waktu bisa berubah tanpa pemberitahuan terlebih dahulu

Gambarr Brosur Perumahan Perbon Raya 2

## PERUMAHAN MEGATAMA REGENCY

- Lokasi : Jl Jalan Semangka – Perbon, Tuban
- Fasilitas : -
- Perkerasan : Paving Stone
- Lingkungan sekitar: Perumahan, pertanian dan perkebunan warga
- Jarak ke lahan KIT:  $\pm 16.8$  km
- Jarak ke pusat kota:  $\pm 2.1$  km
- Spesifikasi rumah :
  - Pondasi : Batu gunung
  - Struktur : Beton Bertulang
  - Dinding : Batu bata dipleser, finishing cat
  - Lantai : Keramik 40x40 cm
  - Kamar Mandi : Keramik lantai 20x20 cm  
Keramik dinding 20x25 cm
  - Kusen : Kayu jati
  - Rangka Atap : Galvalum
  - Penutup Atap : Genteng Beton dicat
  - Plafond : Kalsiboard
  - Pintu Utama : HDF Panil
  - Pintu Kamar : HDF Panil
  - Pintu KM : PVC
  - Closet : Duduk
  - Listrik : Standar PLN
  - Air : Sumur Bor
- Rumah tipe 54
  - Luas bangunan :  $54 \text{ m}^2$
  - Luas tanah :  $84 \text{ m}^2$
  - Lebar jalan : 8 m
  - Jumlah lantai : 1
  - Harga jual : Rp. 330.000.000

## PERUMAHAN FLORENCIA REGENCY

- Lokasi : Jl. Hayam Wuruk, Gg. Atas Angin, Tuban
- Fasilitas : Sport Centre
- Perkerasan : Paving Stone
- Lingkungan sekitar: Perumahan, pertanian dan perkebunan warga
- Jarak ke lahan KIT:  $\pm 18$  km
- Jarak ke pusat kota:  $\pm 1.2$  km
- Spesifikasi rumah :
 

Pondasi	: Batu gunung
Struktur	: Beton Bertulang
Dinding	: Batu bata dipleser, finishing cat
Lantai	: Keramik 50x50 cm
Kamar Mandi	: Keramik lantai 20x20 cm Keramik dinding 20x25 cm
Kusen	: Kayu jati
Rangka Atap	: Galvalum
Penutup Atap	: Genteng Beton dicat
Plafond	: Kalsiboard
Pintu Utama	: Kayu Jati
Pintu Kamar	: HDF Panil
Pintu KM	: PVC
Closet	: Duduk
Listrik	: Standar PLN
Air	: Sumur Bor
- Rumah tipe 45
  - Luas bangunan :  $45 \text{ m}^2$
  - Luas tanah :  $77 \text{ m}^2$
  - Lebar jalan : 8 m
  - Jumlah lantai : 1
  - Harga jual : Rp. 350.000.000

- Rumah tipe 65
  - Luas bangunan : 65 m<sup>2</sup>
  - Luas tanah : 91 m<sup>2</sup>
  - Lebar jalan : 8 m
  - Jumlah lantai : 1
  - Harga jual : Rp. 425.000.000
- Rumah tipe 80
  - Luas bangunan : 80 m<sup>2</sup>
  - Luas tanah : 120 m<sup>2</sup>
  - Lebar jalan : 8 m
  - Jumlah lantai : 1
  - Harga jual : Rp. 585.000.000

#### PERUMAHAN GRAND EXECUTIVE

- Lokasi : Jl. Apel - Perbon, Tuban
- Fasilitas : Kolam Renang, Cafeteria.
- Perkerasan : Paving Stone
- Lingkungan sekitar: Perumahan, pertanian dan perkebunan warga
- Jarak ke lahan KIT: ± 17.7 km
- Jarak ke pusat kota: ± 1.5 km
- Spesifikasi rumah :
 

Pondasi	: Batu gunung
Struktur	: Beton Bertulang
Dinding	: Batu bata dipleser, finishing cat
Lantai	: Keramik 60x60 cm
Kamar Mandi	: Keramik lantai 25x25 cm
	Keramik dinding 25x40 cm
Kusen	: Kayu Jati & Steel Door
Rangka Atap	: Galvalum
Penutup Atap	: Genteng Beton Minimalis
Plafond	: Gypsum



Pintu Utama	: Baja
Pintu Kamar	: Double Teakwood Plitur
Pintu KM	: PVC
Closet	: Duduk
Listrik	: 1300 W
Air	: PDAM / Sumur Bor

- Rumah tipe 64
  - Luas bangunan : 64 m<sup>2</sup>
  - Luas tanah : 98 m<sup>2</sup>
  - Lebar jalan : 10 m
  - Jumlah lantai : 1
  - Harga jual : Rp. 505.000.000
- Rumah tipe 80
  - Luas bangunan : 80 m<sup>2</sup>
  - Luas tanah : 136 m<sup>2</sup>
  - Lebar jalan : 10 m
  - Jumlah lantai : 1
  - Harga jual : Rp. 650.000.000

JL SEMANGKA - PERBON - TUBAN									
PROMO AKHIR TAHUN ( UANG MUKA BISA DIANGSUR 5X )									
TYPE	LUAS	HARGA	HARGA DISKON	ANGSURAN ESTIMASI					
				KEBUN KPR	UANG MUKA	5 TH	10 TH	15 TH	20 TH
38	7 X 10,5	290.000.000	229.000.000	183.200.000	45.800.000	3.887.540	2.970.265	1.931.019	1.707.664
46	7 X 11	305.000.000	228.000.000	178.000.000	57.000.000	4.784.424	2.930.264	2.380.832	2.125.259
46+	7 X 11,5	310.000.000	299.000.000	232.000.000	58.000.000	4.872.431	3.002.023	2.422.051	2.162.549
54	7 X 12	330.000.000	310.000.000	248.000.000	62.000.000	5.208.462	3.209.059	2.558.677	2.331.885

3. Booking 5-10 jets

2. Ulangi langkah bisi di atasur 5 (lima) kali kombinasi

2. Besaran KPR, angsuran dan bunga sepenuhnya di tentukan oleh pihak Bank pembero kredit

5. Apabila terjadi pembatalan dari pihak pemesan, maka biaya pemesanan yang dibatalkan harus:

5. Berikan penjelasan KSE salah di samping 1 Mlana dari rumusan kedua

7. Pembayaran yang soft, apabila dilakukan di kantor pemasaran GRAND EXECUTIVE /  
BTN no. 00223-01-30-0000-003 atau BNI no. 043-813-00-55 an PT SURYA PRA JAYA

B. Hange sewaktu-waktu dapat berubah tanpa pemberitahuan terlebih dahulu.

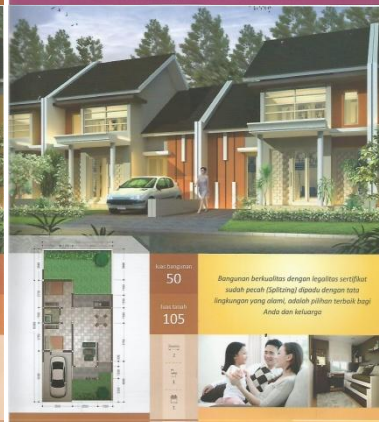
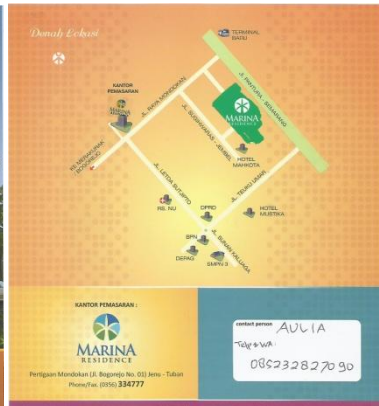
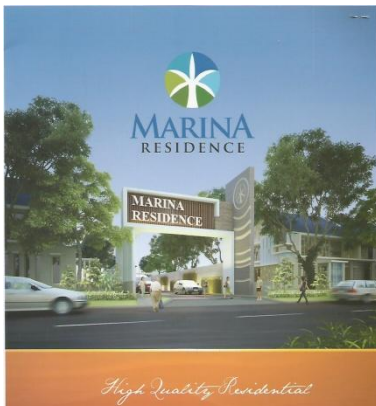
081 330 499 444 / 081 330 499 555

Gambar Brosur Perumahan Megatama Regency, Florencia Regency, dan Grand Executive

## MARINA RESIDENCE

- Lokasi : Jl. Raya Mondokan, Tuban
- Fasilitas : Tempat ibadah.
- Perkerasan : Paving Stone
- Lingkungan sekitar: Perumahan, pertanian dan perkebunan warga
- Jarak ke lahan KIT:  $\pm 16$  km
- Jarak ke pusat kota:  $\pm 4$  km
- Spesifikasi :
  - Pondasi : Umpak Batu Kumbang+Strouss
  - Struktur : Beton Bertulang
  - Dinding : Bata ringan
  - Lantai : R. Utama Granit 60x60 cm
  - Kamar Mandi : Keramik lantai 20x20 cm  
Keramik dinding 20x33 cm
  - Kusen : Aluminium powder coating
  - Rangka Atap : Galvalum
  - Penutup Atap : Genteng Beton Flat
  - Plafond : Gypsum 9 mm
  - Pintu : Panil Finish Duco
  - Closet : Duduk
  - Listrik : 1300 – 2200 W
  - Air : PDAM
- Rumah tipe 42
  - Luas bangunan : 42 m<sup>2</sup>
  - Luas tanah : 109 m<sup>2</sup>
  - Lebar jalan : 8 m
  - Jumlah lantai : 1
  - Harga jual : Rp. 367.960.000

- Rumah tipe 51
  - Luas bangunan : 51 m<sup>2</sup>
  - Luas tanah : 92 m<sup>2</sup>
  - Lebar jalan : 8 m
  - Jumlah lantai : 1
  - Harga jual : Rp. 353.010.000





Imagineri Tipe Khusus. Hadir dengan konsep modern berfasilitas minimalis yang stylish, akan pilihan yang tepat bagi Anda yang menginginkan lingkungan sebuah rumah.



Sito Plan



Legenda:

- Tipe 42
- Tipe 50
- Tipe 51
- Tipe Khusus

**MARINA RESIDENCE**  
a high quality residence

Berlaku mulai 5 April 2018

BLOK	TYPE	LUAS TANAH	HARGA JUAL	UANG MUKA 10%	KPR	ANALISA BUNGA 5 THN			
						5 TH	10 TH	15 TH	
G	42	6623.7	104	338.700.000	33.870.000	322.860.000	6.660.000	4.222.877	3.500.883
G	42	6818.2	100	367.860.000	36.786.000	331.144.000	6.995.840	4.380.963	3.506.331
G	51	8816	96	353.010.000	35.301.000	317.709.000	6.711.600	4.134.998	3.365.809
F	42	8543.3	86	316.860.000	31.686.000	285.174.000	6.024.401	3.775.086	3.023.181
G	50	8.7215.6	136	450.890.000	45.089.000	405.801.000	8.574.447	5.300.242	4.300.009
F	42	6053.3	92	326.100.000	32.610.000	293.490.000	6.199.576	3.830.702	3.109.233

\*Sisa bunga yang berlaku adalah suku bunga pada saat realisasi/ awal kredit dengan pihak Bank yang menyerahkan KPR

**CARA PEMESANAN**

1. Membayar tanda jadi sebesar Rp. 5.000.000,- (termasuk uang muka)
2. Pembayaran pemesanan dalam bentuk deposit, uang tanda jadi akan dapat ditarik kembali
3. Menerima pengesahan KPR maksimal 14 hari setelah tanda jadi
4. Harga sudah termasuk PBB, PTK, & PDAM
5. Harga belum termasuk Biaya KPR
6. Harga sewaktu-waktu dapat berubah tanpa pemberitahuan terdahulu
7. Aset akan lebih rinci dalam Surat Pesanan Rumah (SPR)

**SURAT PEMESANAN**

1. Fotocopy KTP (suami/istri), KSK, Surat Nikah
2. Surat keterangan belum menikah dari Kelurahan (bagi yang belum menikah)
3. Bag. pengesahan surat keterangan penghasilan dari perusahaan/ slip gaji, surat keterangan kerja
4. Bag. pengesahan PNS/ BUMN/ surat keterangan penghasilan dari instansi/ slip gaji, SK Pengangkatan
5. Fotocopy NPWP pribadi
6. Pas photo 3x4 suami/istri
7. Fotocopy rekening tabungan 3 bulan terakhir
8. Bag. surat nikah/ fotocopy surat TDP NPWP perusahaan, Rekening Koran 3 bulan terakhir

**SURSESI AJIB & BAIK**  
MAHA SELAMA  
PROMO BERLAKU



Gambar Brosur Perumahan Marina Residence

*“halaman ini sengaja dikosongkan”*

## BIODATA PENULIS



Penulis lahir di Surabaya, pada tanggal 27 Juli 1994 dengan nama lengkap Devi Santi Maharani. Penulis merupakan anak pertama dari 2 bersaudara. Pendidikan formal yang telah ditempuh oleh penulis, yaitu TK Negeri Kuncup Bunga Surabaya, SDK Santo Carolus Surabaya, SMP Negeri 6 Surabaya, SMA Negeri 5 Surabaya. Setelah lulus dari SMA Negeri 5 Surabaya, penulis mengikuti SNMPTN (Seleksi Nasional Masuk Perguruan Tinggi Negeri) dan diterima di jurusan Teknik Sipil

FTSP ITS Surabaya pada tahun 2012 dan terdaftar dengan NRP. 3112100063. Selama berkuliah di Jurusan Teknik Sipil ITS, penulis tertarik pada Bidang Studi Manajemen Konstruksi. Oleh karena itu pada Tugas Akhir ini penulis mengambil topik bahasan mengenai *Appraisal*. Penulis sangat berharap agar Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi pembaca serta bagi penulis sendiri. Apabila pembaca ingin berkorespondensi dengan penulis, dapat melalui email: **smaharanidevi@gmail.com**